

## ADVOKATFELLESSKAPET

*Hæreide, Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad*

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Lindås kommune  
v/Rådmann Øistein Søvik  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
26. 05. 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Sakstr.	Tilgangskode

Bergen, 23.05.14

E-mail: [kah@advokatfellesskapet.com](mailto:kah@advokatfellesskapet.com)

**VEDR: ANMODNING OM MØTE I ANLEDNING SAK KNYTTET TIL REKLAMEHUSET EIGEDOMSSLESKAP ANS – OFFENTLIG (KOMMUNALE)TJENESTER.**

Undertegnede har i en årrekke representert Reklamehuset Eigedomsselskap ANS i sak knyttet til ulike tillatelser og godkjenninger for sin næringseiendom gnr. 188, bnr. 633 adresse Kvassnesvegen 44, 5914 Isdalstø i Lindås kommune.

I tillegg til saker knyttet til offentlig myndighet har det også i betydelig grad vært forhold av privatrettslig karakter knyet til naboeiendom bnr. 346, Foss Utviklingsselskap AS.

Den 5. mai 2014 mottok undertegnede brev fra advokatfirma Steenstrup Stordrange DA med vedlegg av brev Bjarne Foss har sendt Lindås kommune 05.09.13 med vedlegg av noen rekonstruerte tegninger av min klients næringsbygg og med innhold som nærmest ber om kommunens velsignelse av at han har rekonstruert rett.

Dette brev og disse tegningene har nylig kommet undertegnede i hende og jeg vet ikke om jeg skal bruke betegnelsen utrolig eller vannvittig om denne henvendelsen. I den utstrekning kommunen har noen kommentarer til dette, vil jeg ha dette også skriftlig da det ellers vil bli brukt mot min klient (rekonstruksjonen godkjent av Lindås kommune).

Det som likevel er mer alvorlig, er innholdet i nevnte brev datert 02.05.14. Det som anføres her er at "Vi vil først påpeke at dagens tilkomst til Reklamehuset vil bli fjernet".

Med erfaring rundt et gjerde som er oppsatt rundt Foss sin eiendom, er det grunn til å anta at Foss er troende til å gjøre som han skriver – fjerne adkomsten til gnr. 188, bnr. 633 og til den næringseiendom som er oppført her.

Eiendommen huser dag i stor grad offentlige institusjoner av ulik art. En fjerning av adkomst vil ikke bare fjerne adkomsten for de mange brukere, men også adkomst for syketransport og brannutrykning om behovet skulle melde seg. Adkomsten er lovlig etablert.

I møte ønsker jeg å diskutere denne problemstillingen og kommunens rolle i forhold til om tiltaket blir iverksatt.

I nevnte brev er også tatt opp avløpsforholdene. Jeg vil anta at dette er et offentlig anlegg og felles anlegg for flere brukere. I nevnte brev gis et nytt "pålegg" til Reklamehuset om å fjerne anlegget slik det i dag er etablert.

Arve Hæreide  
NO 983 482 848 mva  
[ah@advokatfellesskapet.com](mailto:ah@advokatfellesskapet.com)

Kjell-A. Helland  
NO 979 273 614 mva  
[kah@advokatfellesskapet.com](mailto:kah@advokatfellesskapet.com)

Trine Birgit Rysst  
NO 974 267 950 mva  
[tbr@advokatfellesskapet.com](mailto:tbr@advokatfellesskapet.com)

Petter Rysst  
NO 993 016 411 mva  
[pr@advokatfellesskapet.com](mailto:pr@advokatfellesskapet.com)

Snorre Sæveraas  
NO 998 442 206 mva  
[sns@advokatfellesskapet.com](mailto:sns@advokatfellesskapet.com)

Edmund A. Bolstad  
NO 977 279 348 mva  
[eb@advokatfellesskapet.com](mailto:eb@advokatfellesskapet.com)

Side 2

Jeg vil anta at det avløpsanlegget som her omtales inngår i en eller annen kommunal teknisk plan for avløp i området og vil gjerne ha nærmere opplysninger både om hvordan anlegget er registret i kommunen og kommunens rolle i forhold til en endring av eksisterende avløp.

Det skulle være unødvendig å påpeke at anlegget selvsagt er godkjent i sin tid da næringsbygget på bnr. 633 ble oppført.

De øvrige "anklager" i nevnte brev er av ren privatrettslig karakter og vil bli håndtert herfra. For oversiktens skyld, legger jeg ved følgende korrespondanse:

- Brev fra Foss Eiendomsutvikling til Rådmann Øistein Søvik datert 05.09.13
- Rekonstruerte tegninger over bygg på gnr. 188, bnr 633
- Brev fra Steenstrup Stordrange DA v/ adv. Mellbye til advokat Helland datert 02.05.14
- Brev fra advokat Helland til advokat Mellbye datert 09.05.14
- Omtalte makebytteavtale datert 15.05.02 (hvor adkomstretten er beskrevet)

Det vil være naturlig at en i anledning møte også har med ansatte fra teknisk etat da de problemstillinger som tas opp er av kommunalteknisk art.

Jeg har i anledning denne sak i mine karakteristikker av Bjarne Foss, brukt sterke ord. Jeg innestår for hvert ord. Bjarne Foss driver en trakassering av sin nabo Reklamehuset Eigedomsselskap ANS som grenser mot det rene vannvidd og som er en betydelig belastning for de ansvarlige i selskapet

Foss Utviklingsselskap AS skal få lov til å ivareta sine rettigheter. Noen må likevel sette en stopper for ulovligheter.

Som det fremgår av brevet, er det satt frister for Reklamehuset til 1. juli 2014 slik at jeg forventer at jeg får avklart kommunens rolle i god tid før nevnte dato.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med hilsen

  
Kjell-A. Helland  
advokat

Kopi: Klient

" Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA v/ advokat Mellbye

05.09.2013

Rådmann Øistein Søvik  
Rådhuset  
5914 Isdalstø.

### **Rekonstruering av angivelig bortkomne teikninger Reklamehuset ANS.**

Vi viser til tidligere korrespondanse, sist vårt brev frå 20.08.2013.

Vi har nå rekonstruert tegningen av 1. etasje og vedlegger kopi av denne.

Vi har brukt følgjande dokument ved rekonstrueringa:

1. Nabovarsel 15.01.01 (skal vere 15.01.02)
2. Søknad om rammetillatelse 15.01.2002
3. Sak 033/02 Rammeløyve - Tilbygg påbygg 15.02.2002
4. Teikning nr. 105 a av 1. etasjeplan stempla Lindås kommune 06 febr. 2002
5. Nabovarsel 29.01.01 (skal vere 29.01.02)
6. Søknad om rammetillatelse, stempla Lindås kommune 03 juni 2002
7. Brev til Arbeidstilsynet 8 Distrikt 29.05.2002 (stempla Lindås kommune 13. juni 2002.)
8. Avtale om makeskifte av areal, datert 15.05.02, stempla Lindås kommune 03 juni 2002 og 15.okt. 2002
9. Tillegg til makeskifteavtale datert 16.05.02
10. Bekreftelse frå Statens vegvesen 22.11.2012
11. Målebrev Gnr. 188 Bnr 633

I tillegg legg vi ved:

1. Situasjonsskart 90 a signert arkitekt 17.04.02, stempla Lindås kommune 03 juni 2002.
2. Brev frå Statens vegvesen 17.07.2002, stempla mottatt Lindås kommune 22 juli 2002.



Det er heilt klårt at dette situasjonskartet, signert arkitekt 17.04.02, er ei forfalsking. Bygget er teikna inn 2 meter frå grensa til Statens vegvesen og må vere teikna etter at Reklamehuset mottok brev frå Statens vegvesen om at dei ikkje kunne godta at bygget vert sett opp nærare enn minimum 2 meter frå felles grense. Makeskifteavtale er inngått 15.05.2002.

Dersom kommunen har merknader til den rekonstruerte teikninga ber vi om å motta disse innan 8 dg. Dersom vi ikkje innan den tid høyrer noko frå kommunen anser vi rekonstruksjonsteikninga som godkjent.

Vi ber også om melding dersom kommunen har merknad til vår påstand om situasjonskart 90 a er ei forfalsking.

Med helsing  
FOSS UTVIKLINGSSKAP AS

Bjarne Foss

Advokat Kjell-A Helland  
Advokatfellesskapet  
Pb 594 Sentrum  
5806 BERGEN

Bergen, 2. mai 2014  
Vår ref.: 2218750.1-119340 MELHAL/MELHAL  
Ansvarlig advokat: Halfdan Mellbye

## REKLAMEHUSET – FOSS UTVIKLINGSSKAP

Vi viser til omfattende tidligere kontakt om disse eiendommene – senest din e-post av 23. mai 2013.

Som kjent har Foss Utviklingsselskap (Foss) nedlagt mye arbeid for å få dokumentert tegningene for Reklamehusets bygg fra 2002. Foss har ment at tegningene ville vise at bygningen ved oppføringen ble plassert langt nærmere grensen til Foss sin eiendom enn det som var forutsetningen da makeskifteavtalen ble inngått 15. mai 2002.

Verken dine klienter eller kommunen har greid å skaffe kopi av disse tegningene, og derfor har Foss nå valgt å få gjennomført en rekonstruksjon. Vi vedlegger kopi av de rekonstruerte tegningene og av et brev fra Foss til Lindås kommune som redegjør for grunnlaget for rekonstruksjonen.

Rekonstruksjonen viser at Foss har rett i konflikten mellom Reklamehuset og Foss. I makeskifteavtalen av 15. mai 2002 er det i pkt. 7 presisert hvilket bygg Reklamehuset skal føre opp og hvordan dette skal plasseres på eiendommen. Det bygget som faktisk er oppført fraviker avtalens pkt. 7 ved at det både er for stort, og at det er plassert annerledes på eiendommen enn det som var avtalens forutsetning.

Konsekvensen av dette er altså at bygget har kommet mye nærmere grensen mot eiendommen til Foss enn forutsatt i avtalen. Som en følge av dette er utbyggingsmuligheten på eiendommen til Foss begrenset, og det er ikke mulig å bebygge eiendommen slik Foss kunne legge til grunn da makeskifteavtalen ble inngått.

Foss sin oppfatning er derfor at den avtalestridige byggingen til Reklamehuset har påført selskapet et betydelig økonomisk tap. I og med at dette tapet enda ikke er mulig å beregne er det foreløpig ikke fremmet noe erstatningskrav fra Foss etter dette kontraktsbruddet.

Reklamehuset er tross det forpliktet til å gjøre sitt ytterste for å begrense tapet til Foss.

Når dette er situasjonen er det ekstra ille at Reklamehuset i tillegg både unnlater å oppfylle sine klare forpliktelser etter makeskifteavtalen og benytter eiendommen til Foss uten at det er rettslig grunnlag for det.

For Foss er det viktig å klargjøre eiendommen for en optimal utbygging i fremtiden.

Vi vil da først påpeke at dagens tilkomst til Reklamehuset vil bli fjernet. Foss har ikke noe behov for denne tilkomsten og ønsker å frigjøre arealet på egen eiendom til sin egen bruk.

Dersom Reklamehuset ønsker vei frem til sin eiendom ber vi om at denne anlegges slik at den blir liggende der den etter avtalen og vedlagte kart skal ligge – mot grensen til gnr 188 bnr 78.

Eksisterende vei vil bli stengt 1. juli d.å.

Vi ber videre Reklamehuset om å rydde opp i følgende forhold:

1. Det foreligger ingen hjemmel til å føre kloakk og avløp over Foss sin eiendom.

Foss krever derfor at Reklamehuset umiddelbart og senest innen 1. juli d.å. fjerner de avløpsledningene som i dag ligger over Foss sin eiendom. Foss kan akseptere at kloakkledning føres i veien dersom denne anlegges etter avtalen (se over).

2. Det areal som Reklamehuset tidligere leide på Foss sin eiendom skal tilbakeføres til den stand det var i da utleie ble påbegynt, slik det ble lovet i brev av 15.03.02. Her skriver Kjell A. Mellingen på veggen av Reklamehuset:

*"Arealet vil etter eventuelt bruk verta ettersett og eventuelle merker/skader vil bli utbetra av oss."*

Det er flere forhold som ikke er utbedret. Kloakkummer er delvis lagt inn på det leide arealet. Det er bygget opp en forhøyning foran inngangspartiet. Asfalten er delvis ødelagt og hele arealet må asfalteres på nytt.

Opprydding må finne sted innen 1. juli d.å. Har ikke opprydding skjedd innen den tid kan Foss når som helst gjennomføre opprydding for Reklamehusets regning.

3. Opprydding etter nedrevet bygning fullføres, jfr. makeskifteavtalens pkt. 6. Det innebærer at grunnmuren må fjernes.

Opprydding må finne sted innen 1. juli d.å. Har ikke opprydding skjedd innen den tid kan Foss når som helst gjennomføre opprydding for Reklamehusets regning.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Harald Mellbye  
advokat



## ADVOKATFELLESSKAPET

*Hæreide, Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad*

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA  
Postboks 1150 Sentrum  
5811 Bergen  
Att.: Halfdan Mellbye

Bergen, 09.05.14  
E-mail: [kah@advokatfelleskapet.com](mailto:kah@advokatfelleskapet.com)

**VEDR: REKLAMEHUSET EIGEDOMSSELSKAP – FOSS UTVIKLINGSSELSKAP**

Jeg viser til Deres brev hit av henholdsvis 02.05.14 og 05.05.14 med vedlegg av konstruerte tegninger.

Jeg var alt i 2002 og 2003 fullstendig oppgitt over anførsler og påstander fra Bjarne Foss, da med juridisk bistand fra advokat Kornerud.

Jeg tillater meg å legge ved en kopi av makebytteavtalen som De umulig kan ha sett. Jeg tillater meg å sitere pkt 9:

*Gnr. 188, bnr. 633 gis nødvendig veirett og adkomst over gnr. 188, bnr. 346 frem til gnr. 633. Slik adkomst gis fra eksisterende avkjørsel fra Kvassnesveien i nordvestre del av bnr 346. Avkjørselspunktet og adkomstvei kan til enhver tid endres av gnr. 188, bnr. 346.*

I denne formulering ligger at Bjarne Foss kan endre avkjørselen i forhold til annen tilfredsstillende adkomst over bnr. 346, men å hevde at avkjørselen kan endres til annen manns eiendom er noe drøyt. I den utstrekning han ønsker å endre avkjørselen, må ny avkjørsel stå klar for han eventuelt tar bort eksisterende. Han må også forholde seg til avtalens pkt. 4 i forhold til vei.

Jeg går ikke inn på i hvilken utstrekning de fremlagte tegninger er en rett rekonstruksjon eller om tegningen i det hele har noen relevans annet en at jeg ser ingen vesentlige endringer fra godkjente tegninger, annet enn trappehuset.

Jeg legger til orientering ved det som jeg oppfatter som de godkjente tegningene.

Kloakkproblematikken har vært drøftet ved en rekke anledninger tidligere. Jeg går ikke nærmere inn på dette her, bare påpeker at om det skal gjøres endringer, må offentlig myndigheter inn i bilde ikke bare i forhold til kloakk, men også ved omlegging av avkjørsel. Jeg ser meg etter dette nødt til å ta saken opp med Lindås kommune slik at ikke dette bærer helt galt av sted.

Generelt avvises ethvert krav som er fremsatt i Deres brev av 02.05.14, dels fordi fakta er fullstendig snudd på hode, dels fordi kravene for langt er foreldet. Deres klient har en helt forvridd oppfatning av fakta, en oppfatning som til dels grenser opp mot paranoia. Han legger så dette til grunn og fremmer noen krav som blir helt meningsløse.

Jeg trodde vi var inne i en positiv dialog tidligere hvor Deres klient skulle komme med noen forslag til utvikling av egen eiendom uten at vi hørte noe mer.

Arve Hæreide  
NO 983 482 848 mva  
[ah@advokatfelleskapet.com](mailto:ah@advokatfelleskapet.com)

Kjell-A. Helland  
NO 979 273 614 mva  
[kah@advokatfelleskapet.com](mailto:kah@advokatfelleskapet.com)

Trine Birgit Rysst  
NO 974 267 950 mva  
[tbr@advokatfelleskapet.com](mailto:tbr@advokatfelleskapet.com)

Petter Rysst  
NO 993 016 411 mva  
[pr@advokatfelleskapet.com](mailto:pr@advokatfelleskapet.com)

Snorre Sæveraas  
NO 998 442 206 mva  
[sns@advokatfelleskapet.com](mailto:sns@advokatfelleskapet.com)

Edmund A. Bolstad  
NO 977 279 348 mva  
[eb@advokatfelleskapet.com](mailto:eb@advokatfelleskapet.com)

ADVOKATFELLESSKAPET  
*Hæreide, Helland, Rysst, Sæveraas & Bolstad*

MEDEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Side 2

I anledning av at makebytteavtalen ble inngått, kom Deres klient så kjekt bort til min klient og forklarte at på det areal som da var min klient eiendom, skulle arealet senkes til vei nivå og det skulle bygges eget parkeringsareal der som også min klient skulle kunne benytte. Han gestikulerte og forklarte smilende hvordan arealet skulle bli utnyttet til beste for alle parter.

Min naive klient, Kjell A. Mellingen stolte på dette og da Reklamehuset sitt næringsbygg ble oppført, ble det laget avstivninger mot Foss sin eiendom med leca stein mellom de bærende konstruksjoner slik at disse med letthet kunne tas vekk og bygget åpnes denne vei mot det planlagte parkeringsarealet.

Slik er bygget konstruert og konstruksjonen er meningsløs om ikke dette var en avtalt fremtidig utnyttelse av Deres klients eiendom.

Min klient har i ettertid beklaget at han ikke fikk dette skriftlig, men bevisene ligger der og min klient var ikke alene om å høre Bjarne Foss legge ut om de fordelaktige siden for Reklamehuset ved å inngå på en makebytte avtale.

Ovenstående til Deres orientering.

Med hilsen

  
Kjell-A. Helland  
advokat

Kopi: klient



AVTALE  
OM  
MAKESKIFTE AV AREAL  
MELLOM

Foss Eiendom AS som eier av gnr. 188 bnr. 346 i Lindås kommune og  
Reklamehuset Eiendomsselskap ANS som eier av gnr. 188 bnr. 633 i Lindås kommune.

Partene har i dag inngått følgende avtale:

1. Gnr. 188 bnr. 633 i Lindås kommune er tidligere utskilt fra gnr. 188 bnr. 346. Bnr. 633 er i dag bebygget. Det er planer om og foreligger tegninger for ny bebyggelse på bnr. 633. I forbindelse med denne byggesaken avtaler partene makeskifte av arealer.
2. Makeskifte av arealene skjer ved at nåværende areal til bnr. 633 skiftes mot et areal i nordre hjørne av bnr. 346 slik at nytt areal for bnr. 633 skal være helt i nordre hjørne av bnr. 346 og følge nåværende grense for bnr. 346 i nordøst mot bnr. 370 i en lengde av 43,38 meter og nåværende grense for bnr. 346 i nordvest mot bnr. 571 i en lengde av 23 meter. Nytt areal for bnr. 633 skal ha samme rektangulære form som tidligere med lengde 43,38 meter og hvor bredden settes til 23 meter.


Vedlagt denne avtalen følger kopi av målebrevskart for gnr. 188 bnr. 346 i Lindås kommune hvor ny plassering av gnr. 188 bnr. 633 er skissemessig angitt. Det tas utgangspunkt i at nåværende nordlige hjørne på bnr. 633, angitt med K, fullt ut skal dekke nåværende nordlige hjørne for bnr. 346, angitt med B. Kopi av målebrevskartet med skisse av ny plassering av bnr. 633 er datert og signert av begge parter.

3. Arealet for nåværende gnr. 188 bnr. 633 tilfaller i sin helhet gnr. 188 bnr. 346 i Lindås kommune. Alle rettigheter som bnr. 633 har og tidligere har hatt på br. 346 bortfaller.
4. Som et ledd i makeskiftet skal gnr. 188 bnr. 633 til en hver tid ha rett til å disponere 7 parkeringsplasser til vanlige personbiler på gnr. 188 bnr. 346. Parkeringsplassene skal være ute på fast dekke med vanlig god tilkomst eller i parkeringshus. Eier av gnr. 188 bnr. 346 anviser til en hver tid sted for parkeringsplassene og kan flytte disse til egnede steder på bnr. 346.

5. Det ytes ikke vederlag ut over selve skiftet av areal.
6. Eier av gnr. 188 bnr. 633 har rett til å ha stående og fortsatt nytte nåværende bygninger på nåværende bnr. 633 vederlagsfritt inntil 1. juni 2003 som settes som frist for utnyttning og flytting av disse bygningene. Dersom bygg på nåværende bnr. 633 ikke er flyttet innen fristen 1. juni 2003 har eier av bnr. 346 rett til enten å overta gjenstående bygg uten vederlag eller å få det fjernet på kostnad av eier av bnr. 633.
7. Det legges til grunn for denne avtalen om makeskifte av arealer at det på nytt areal for bnr. 633 skal føres opp bygg i henhold til de foreliggende planer for nytt bygg på bnr. 633 samt at det nye bygget skal trekkes helt ut til grenselinjen mot nordvest til naboeiendom bnr. 370, slik at utbygger av bnr. 633 sikres tilstrekkelig areal på egen eiendom foran bygget.
8. Eier av gnr. 188 bnr. 633 gis rett til å bygge helt inntil den nye eiendomsgrensen mot sør/sørøst og eier av gnr. 188 bnr. 346 gis rett til å bygge helt inntil den samme grensen.
9. Gnr. 188 bnr. 633 gis nødvendig veirett og adkomstrett over gnr. 188 bnr. 346 fram til bnr. 633. Slik adkomst gis fra eksisterende avkjørsel fra Kvassnesveien i nordvestre del av bnr. 346. Avkjørselspunktet og adkomstvei kan til enhver tid endres av gnr. 188 bnr. 346.
10. Kostnader i forbindelse med makeskiftet, oppmåling m.m. gjøres etter egen avtale mellom partene.
11. Avtalen kan tinglyses på begge eiendommer.

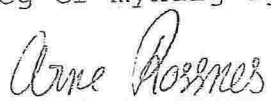
Isdalstø, 15.05.02

Isdalstø, 15.05.02


  
\_\_\_\_\_  
Foss Eiendom AS

  
\_\_\_\_\_  
Reklamehuset Eiendomsselskap ANS

Vi bekrefter at Kell A. Mellingen og Bjarne Foss har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvar. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

  
\_\_\_\_\_  
Brakstad, 5918 Frekhaug.

ARNE ROSSNES

  
\_\_\_\_\_  
Giervik, 5914 Isdalstø

ELI VETÅS



