

Gulating lagmannsrett

PROSESSKRIV

TIL

GULATING LAGMANNSRETT

Sak nr 19-036541SKJ-GULA/AVD 2

Saksøker: Meland kommune, Postboks 79, 5906 FREKHAUG

Prosessfullmektig: Advokat Arild Nundal, Advokatfirmaet Harris DA
Postboks 4115 Sandviken 5835 BERGEN

Saksøkt 2: Knut Arild Langeland og Jannecke Langeland

Prosessfullmektig: Advokat Asgeir Thomassen, Tind advokater
Postboks 184 Sentrum, 5804 Bergen.

ooo000ooo

Viser til rettens skriv av 23.09.19 og nedenfor fremgår utnyttelsesmuligheter for tomten ut fra bruksverdi.

Parkeringsplass.

Som påpekt i saken var en bruksverdi på kr 200-300 pr/m² og for å utdype dette nærmere har vi foretatt en konkret utdypende beregning.

Bakgrunnsinformasjon for beregning av normal parkeringsplass 2,5 meter x 5 meter gir 12,5 kvm pr parkeringsplass. En legger inn en reduksjon for parkeringsplassene slik at tomt får 75% utnyttelse for parkeringsplasser. Det vil dekke skolens behov for parkering samt parkering for brukere på idrettsanlegget på andre siden av veien.

Tomt i øst mellom Sagstad skole og Sagstadveien - Tomt 1359,5 kvm

Her vil en kunne få 81 parkeringsplasser, kr 125 pr plass gir kr 10.125 i mnd, kr 121.500 i året. Kap.fakt. 15.6221 på 25 år kr 1.898.085,- Kommunen har angitt at formålet for å tvangsoverta dette arealet er med tanke på parkering for skolen.

Utleie til uteplass for skole

Innledning

Prisen som kan legges til grunn er basert på en prisliste hos Lyngdal kommune på utleie av skoleplasser vurdert opp mot salgsprisen tomt på Alversund solgt fra Lindås kommune til Nordhordland Bibelsenter. Asfaltert skoleplass leies ut for kr 5,7 pr kvm. Tomt i Alversund kommer kr 4,7 pr. kvm i mnd i leie på over 20 år for å nå salgspris på 6.000.000 for 5283 kvm. Det tas utgangspunkt i kr 4,7 pr kvm i mnd. Basert på differansen mellom kr 5,7 pr kvm og kr 4,7 pr kvm vil en ha et beløp som tilsvarer hva det ville kostet med grunnarbeid for å opparbeide tomtene til en asfaltert uteplass.

Tomten i vest - 12437,3 kvm.

Ved utleie av tomt gir dette kr 58.455,31 pr mnd. kr 701 463,72 pr år på 25 år 4% med kap. Fakt. 15,6221 kr 10.958.833,40

Tomt i øst mellom Sagstad skole og Sagstadveien - 1359,5 kvm

Ved utleie av tomt gir dette kr 6 389,65 pr mnd. kr 76 675,80 pr år på 25 år 4% med kap. Fakt. 15,6221 kr 1.197.837.

Kapitalisering av bruksverdi barnehage.

Barnehage kan ses på som annen næring, leiepris på rundt kr 5,2 pr kvm. Dette fordi hele det overtatte området ikke er benyttet til skoleplass.

Tomt i Vest 12437,3 kvm.

Ved utleie av tomt gir dette kr 64.673,96 pr mnd. kr 776 087,52 pr år over 25 år med 4% med kap. fakt. 15,6221 kr 12.124.116

Tomt i Øst 1359,5 kvm

Ved utleie av tomt gir dette kr 7 069,40 pr mnd. kr 84 832,80 pr år, over 25 år med 4% med kap. fakt. 15,6221 Kr 1.325.266.

Juletræplantasje.

Tomten i vest

Antatt at 10 mål kan nyttes til effektiv dyrking av juletrær. 700 trær pr mål med en 10 års vekstperiode før hogstmoden vil medføre inntekt vil på kr 350.000 pr år. Kap. Fakt. 15,6221 i 25 år med 4% kr. 5.467.735.

Bringebær dyrking.

Tomten i vest

Ut fra veiledere for dyrking av bringebær, antas 10 mål og gi en avkastning på kr 245.000 pr år som kan høstes etter 2 år oppdyrking. 245.000x kap fakt 15,6221 i 25 år med 4%, kr 3.827.414,50

Tomt i øst mellom Sagstad skole og Sagstadveien.

29.000 pr. år som kan høstes etter 2 års oppdyrking kap fakt 15,6221 i 25 år med 4% kr 453.040,90

Øvrig Jordbruksdrift, beite.

I henhold til skattetakst kr 100 pr kvm.

Sendes via aktørportalen

Bergen den 30.09.2019

Advokat Asgeir Thomassen

T/ 55 23 55 00

M/ 41 68 16 02

E/ at@tindadvokat.no