WOLD
ADVOKATFIRMAET

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Att:

Sortland, 13.09.2023

Vår ref: 8284/DRS Deres ref: 23/3230 Ansvarlig Advokat: Trude Marie Wold

Svar vedr. etablering av vannledning - Gnr. 29 Bnr. 69

Viser til kommunens svar på brev vedrørende etablering av vannledning av 01.06.2023.

Arntzen har gått gjennom brevet med vedlegg sammen med undertegnede, og har flere merknader til saken.

Vedrørende arbeidstillatelsen
Arntzen står ved at hun ikke har vært godt nok informert om omfanget av arbeidet, og hvor store inngrep som skulle utføres før arbeidstillatelsen ble signert. Det fremkommer av arbeidstillatelsen at «Arbeidene fremgår av vedlagt kart. Kartet er en del av denne tillatelsen». Vedlagte kart viser bare hvor traséen går, men tydeliggjør ikke på noen måte hvilke inngrep som var planlagt utført. For Arntzen har dette heller ikke fremkommet gjennom annen dialog med kommunen, verken skriftlig, eller muntlig på møter eller i telefonsamtaler.

Når det gjelder uttak av skog, var dette arbeid hun ikke ble informert om før skogen allerede var tatt ned, ved at hun mottok en telefon fra kommunen om hva hun ønsket gjort med skogen som allerede var skoget. På dette tidspunktet var hun usikker på hva som var best å gjøre med skogen, og om det var mulig å eventuelt selge den til noen andre, så hun ba kommunen om å la skogen ligge *inntil videre*.

Videre bemerkes det at tillatelsen *heller* ikke sier noe om erstatning for uttak av skog, sprenging i terreng, uttak av masser til vei mm. Det at Arntzen via telefon har informert om at kommunen kunne la skogen ligge inntil videre, kan ikke anses som at hun har gitt avkall på krav om kompensasjon for skogen.

Det er videre presisert i arbeidstillatelsen at kommunen i forkant av og underveis i prosessen vil gi informasjon om hvordan prosjektet utføres og hvordan dette påvirker eiendommen. Slik informasjon er ikke gitt i forkant, men har kommet etter at arbeid allerede er utført, eller svært kort tid før det skal gjennomføres. Arntzen opplever at det har vært mangelfull informasjon fra kommunens side. Når det gjelder sprenging har Arntzen fått beskjed omtrent rett før sprengingen skulle utføres, om at «nå sprenger vi!». Det har ikke vært noen ytterligere dialog rundt dette. Kommunen har med andre ord ikke opprettholdt vilkårene i arbeidstillatelsen.

E-POST
post@advokatwold.no
TELEFON
76 11 18 20
ORG. NR.
NO 984 430 361 MVA

POSTADRESSE
Advokatfirmaet Wold AS
Postboks 400
8401 Sortland
BESØKSADRESSE
Rådhusgata 20 (Blåbrygga)
8400 Sortland

BANKKONTO
4760.21.14461
KLIENTKONTO
4760.21.14453
KLIENTK. EIENDOM
4760.21.14496

Advokat Trude Marie Wold
Advokat Stian Paulsen
Advokat Daniel Riibe-Stokland
Advokat Thea Ekran Gustavsen
Advokatfullm. Sunniva Steinsdatter Moen
Advokatfullm. Marita Slåttkjær Pedersen

WWW.ADVOKATWOLD.NO



Vedrørende erstatning
Min klient krever fremdeles erstatning for det økonomiske tap, og de ulemper hun er påført.

Når det gjelder skogen, kreves det erstatning som tilsvarer verdien på skogen som er tatt ut. Det er fra kommunens side anført at det er hogget 112 m^3 med skog. Det kreves kr. 750,- per m^3 som er skoget. Det kreves med andre ord totalt kr. 84 000,- i erstatning for skogen som er hugget.

Det kreves også erstatning tilsvarende verdien av de masser som er tatt ut til opparbeidelse av vei. Det er uklart hvor store masser det er tale om, så det bes om at kommunen gir en tilbakemelding på hvor mye masser som er tatt ut.

Arntzen krever også en erstatning for avståelsen av areal for legging av vannledning. Størrelsen på denne vil man komme nærmere tilbake til. Det bes om at kommunen gir en tilbakemelding på hvor stort areal av Arntzens eiendom vannledningen beslaglegger. Arntzen har fått utarbeidet en takst i 2018, som viser at eiendommens markedsverdi er kr. 3 000 000,-.

Bilag 1: Verdi- og lånetakst, 23.05.2018

Rettigheter til Lilandsvannet
Arntzen stiller videre spørsmål ved kommunens rettigheter til Lilandsvannet.
Det fremkommer av utbyggingsavtale mellom kommunen og Holmøy Maritime S, under punkt 1.1 «Rettigheter og eventuell konsesjon», at rettighetene til Lilandsvatnet med nedbørsfelt tilhører Sortland kommune, og at kommunens og utbyggers kjente behov er godt innenfor rettighetene.

Arntzen er kjent med erklæringen fra 1972, som var lagt ved som vedlegg 7 i kommunens brev av 01.06.2023. I erklæringen gir grunneiere av gnr. 29 Maurnes og Liland Vannverk A/L rett til uten vederlag å benytte Lilandsvatnet til vannkilde for vannverket. Det er på det rene at Sortland kommune senere har overtatt vannverket.

Det vil likevel påpekes at situasjonen som forelå da denne erklæringen ble signert i 1972, var en helt annen enn hva situasjonen er i dag. Maurnes og Liland Vannverk A/L ble etablert for å forsyne de private husstander og gårder på Maurnes og Liland m/ omegn med vann. Formålet var aldri å fremskaffe vann til store næringsanlegg, som Holmen lakseslakteri er.

Det bemerkes videre at det i erklæringen bare er gitt fri grunn og rett til adkomst for fremtidig ettersyn og reparasjon, ikke for etablering av *nye* tilførselsledninger.

Det anføres derfor fra Arntzens side at erklæringen helt eller delvis må settes til side, eventuelt endres, etter avtaleloven § 36. Arntzen er av den oppfatning at det vil være sterkt urimelig om kommunen på bakgrunn av denne erklæringen vederlagsfritt skal kunne hente ut mengder med vann til store næringsaktører.

Det bes om at kommunen redegjør for på hvilken bakgrunn dere mener rettighetene til Lilandsvatnet med nedbørsfelt tilhører Sortland kommune, og hva omfanget av disse rettighetene er. Det bes også opplyst om hvor mye vann som tas ut i dag, og hvor mye vannuttaket vil øke etter etableringen av vannledningen til Holmen lakseslakteri.

Innsynsbegjæring
Det bes om innsyn i tillatelsen til opparbeidelse av vannledningen til Holmen lakseslakteri, samt eventuelt konsesjon etter vannressursloven, hvis dette foreligger.

Det bes også om innsyn i alle dokumenter i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for Lilandsvatnet med nedbørsfelt.

Stans i arbeidene
Det er viktig for Arntzen at det ikke gjøres uopprettelige inngrep på hennes eiendom, og Arntzen ber derfor fremdeles om at arbeidet på hennes eiendom stanses inntil kravet om kompensasjon er endelig avklart mellom partene.

--oo0oo--

Oppsummert bes det om følgende:

- Tilbakemelding på hvor mye masser som er tatt ut fra Arntzens eiendom for opparbeidelse av vei,
- Tilbakemelding på hvor stort areal av Arntzens eiendom vannledningen beslaglegger,
- Redegjørelse for på hvilken bakgrunn kommunen mener at rettighetene til Lilandsvatnet med nedbørsfelt tilhører Sortland kommune,
- Innsyn i:
    - Tillatelse til opparbeidelse av vannledningen etter plan- og bygningsloven
    - Konsesjon etter vannressursloven
    - Alle dokumenter i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for Lilandsvatnet med nedbørsfelt
- Stans i arbeidene på Arntzens eiendom.

Det bes om en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Wold AS

Sunniva Steinsdatter Moen
Advokatfullmektig

Kopi: klient

Arnulf Olsen As
Autorisert takstfirma MNTF

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 29: Bnr 69**
Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**
Adresse: **Lilandsveien 99, 8407 SORTLAND**



	BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
Annet:	0 m²	0 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):
KR. 3 000 000

LÅNEVERDI:
KR. 2 700 000

Utskriftsdato: 23.05.2018 Oppdrag nr: 3795
Dato befaring: 11.05.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF
Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10
Organisasjonsnr: 961 062 780

Sertifisert takstmann:
Reinar Karlsen MNTF
Telefon: 953 07 170
E-post: reinar@arnulf-olsen.no
Rolle: Uavhengig takstmann

MEDLEM | NORGES TAKSERINGS FORBUND

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Verditaksering av eiendom som kan søkes bebygd av boliger.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**3 000 000**
Anbefalt låneverdi	**Kr.**	**2 700 000**

Markedsvurdering

Tomteområde sentralt beliggende på Liland, ca 10 km fra Sortland.
Det er hensyntatt at det må søkes om reguleringsendring for å få bebygd tomteområdet til boligformål.
Videre er det lagt til grunn rå-tomt hvor det må foretas betydelige grunnlagsinvesteringer for regulering, vann og avløp.

Utsiktstomter med kort vei til skole og barnehager.

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Signe Johanne Arntzen
Takstmann:	Reinar Karlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.05.2018. - Reinar Karlsen. Takstmann, Sivil mark. Tlf. 953 07 170

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende ved Lilandsveien 99.
Bebyggelsen:	Eiendommen er i dag bebygd med bolighus, fjøs og bygning for vannverk.
Om tomten:	Det legges i verdivurderingen til grunn at det på utskilt del av eiendommen reguleres 10-12 boligtomter i hellende terreng ned mot naboeiendom. Fjøs inngår som en del av denne delen av eiendommen og forutsettes revet. Del av eiendommen som inngår i verdivurderingen fremkommer skravert på vedlagt tomtekart. Solrik område med flott utsikt over Liland og Sortlandsundet. Sannsynlig grunnmark/fjell med en del skog.
Konsesjonsplikt:	Hele eiendommen er konsesjonspliktig. Deler av eiendommen kan søkes fradelt og kan være konsesjonsfri.
Adkomstvei:	Det er adkomstvei til boligtomter ved adkomstvei til Lilandsveien 99 og samme vei benyttes for adkomst til vannverk.
Tilknytning vann:	Vannverk med røranlegg går over eiendommen.
Tilknytning avløp:	Det er ikke opparbeidet tilknytningsmuligheter for avløp på tomteområde.
Andre forhold:	Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget. Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi. Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysninger er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. I følge eier/rekvirent foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 29 Bnr: 69
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	306 668,5 m² Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	Signe Johanne Arntzen
Adresse:	Lilandveien 99

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bildemontasje					Ja
Tomtekart					Ja
Rekvirent					

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

Bygninger på eiendommen

Annet

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Tomteområde					
Sum bygning:	0	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Tomteområde		Tomteområde

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Annet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0	
Sum teknisk verdi – Annet		**Kr.**	**0**
Sum teknisk verdi bygninger		**Kr.**	**0**

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	3 000 000

SORTLAND, 23.05.2018

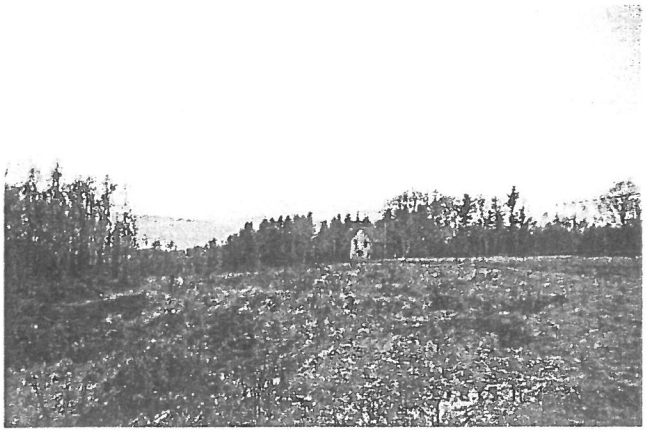
Reinar Karlsen MNTF
Takstmann, Sivil mark.
Telefon: 953 07 170

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

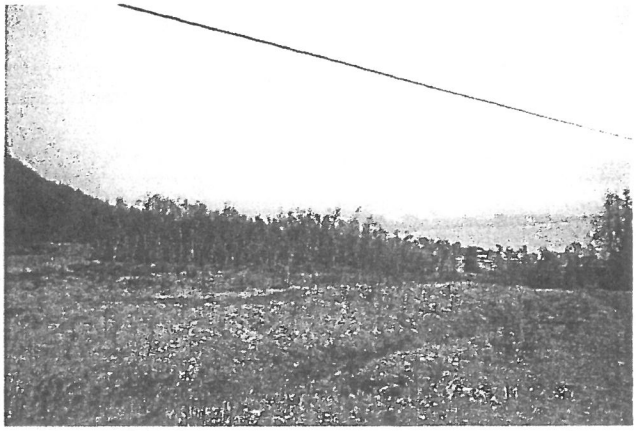
MEDLEM

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Del av tomteområde med fjøs.



Del av tomteområde .



Del av tomteområde



Del av tomteområde med fjøs.

Arnulf Olsen AS
Pb. 321, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 23 10

MEDLEM



Del av tomteområde.



Del av tomteområde med tomtegrense.

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

19/04 2018

