

# Ettersending formannskapet 13. juni

---

Korrigerings av budsjett 1. halvår 2017	s. 01
Kjøp av Volda fiskerihamn	s. 10
Spørsmål om anke av skjøn – Næringsareal Øvre Rotset	s. 30
Spørsmål om anke av skjøn i Botnavegen	s. 48



## SAKSDOKUMENT

---

Sakshandsamar:	Marija Ostojic	Arkivsak nr.:	2017/816
		Arkivkode:	210

---

<b>Utvalsaksnr</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
	Formannskapet Kommunestyret	

### KORRIGERING AV BUDSJETT 1.HALVÅR 2017

#### Administrasjonen si tilråding:

1. Frie inntekter vert redusert med kr 400.000.
2. Integreringstilskot vert auka med kr 2.148.000.
3. EMI-tilskotet vert redusert med kr 3.726.000.
4. Ekstratilskot EMI (inntekt) vert auka med 1.000.000.
5. Minimumsavdraget vert redusert med kr 1.269.000.
6. Budsjetterte renteutgifter vert reduserte med kr 2.100.000.
7. Utbytte frå Tussa vert auka med kr 410.000.
8. Tilskot til bygging av bustad på kr 211.000 vert innarbeidd i budsjettet for 2017.
9. Teknisk sektor blir tilført kr 1.000.000 i driftsbudsjettet for drift av kommunale vegar.
10. Statleg prosjektfinansiering innan rus og psykisk helseteneste vert redusert med kr 550.000.
11. I politisk sak 46/17 (Campusutvikling – ressursar til å bistå kommunen i planlegging av kulturhus og kino), er det løyvd kr 250.000 (finansiert av formannskapet sin reservepost). Finansiering vert endra til bruk av ubunde investeringsfond.
12. Den budsjetterte bruken av disposisjonsfondet vert redusert med kr 1.020.000.

### 13. Overføring av ubrukte løyvingar/lånemidlar vert som vist i tabell 3 i saksutgreinga.

#### Frie inntekter

Tabell 1 Frie inntekter

	Budsjett 2017
Rammetilskott	271 711 000
Skatteinntekter	200 000 000
<b>Sum frie inntekter</b>	<b>471 711 000</b>

Det er skatteinngangen på landsbasis som er den mest sentrale faktoren på kor mykje vi får i frie inntekter. Dette er fordi vi har utjamning mellom skatterike kommunar og skattefattige kommunar (slik som Volda kommune). Dette er eit element i rammetilskotet. Jo mindre skatteinngangen er på landsbasis, desto mindre vert det å fordele til dei skattefattige kommunane. Volda kommune får kompensert 95% dersom skatteinntektene vert mindre enn budsjettert. Volda kommune har skatteinntekter på kr 64,5 mill ved utgangen av april, og er noko meir enn det budsjetterte beløpet for same periode.

Kommunestyret har som tabellen ovanfor viser budsjettert med frie inntekter på 471,7 mill kr. i 2017.

Regjeringa har i det reviderte nasjonalbudsjettet justert ned prognosen for skatteinntekter på landsbasis med 700 mill kr (på grunn av lågare lønsvekst). Innbyggjartilskotet er auka med kr 132 mill på grunn av skatteomleggingar.

Dette inneber at prognosen for Volda kommune sine frie inntekter vert redusert på grunn av mindre i inntektsutjamning til 471,3 mill kr. Volda kommune må dermed redusere dei frie inntektene med kr 400.000.

#### Integreringstilskot

Prognosen på integreringstilskot er ca kr 2.148.000 meir enn budsjettert.

#### EMI-tilskot (Einslege mindreårige innvandrarar)

Kommunen vil få kr 16.174.000 i EMI-tilskot. Dette tilsvarar ei reduksjon på kr 3.726.000 i forhold til opphavleg budsjett (som var på kr 19.900.000).

#### Ekstratilskot EMI

Kommunen har fått innvilga ekstratilskot for tre nye einslege mindreårige i 2017. Dette utgjør kr 1.000.000 i inntektsauke.

#### Utbytte Tussa

Generalforsamling gjorde vedtak om eit utbyte på kr 8.080 pr aksje. Med Volda kommune sine 484 aksjar blir det ei utbetaling på kr 3.910.720. Dette er kr 410.720 meir enn vi har budsjettert med i 2017.

#### *Minimumsavdrag*

Det vart opphavleg budsjettert med kr 26.574.000,00 i minimumsavdrag for 2017. Førebelse utrekningar indikerer at minimumsavdraget vert ca kr 25.305.000. Ein gjer merksam på at utrekninga ikkje er kvalitetssikra. Dersom minimumsavdraget vert større enn det førebelse estimatet, så kjem ein tilbake til det på hausten. Finansieringa vert da å redusere avsetninga til disposisjonsfondet.

#### *Renteutgifter*

Det er budsjettert med kr 24.595.000 i renteutgifter på våre investeringslån (kr 800.000 i renteutgifter på Startlån kjem i tillegg). Prognose viser at renteutgiftene vert ca kr 2,1 mill mindre enn budsjettert.

#### *Tilskot til bygging av bustad utanfor kommunale og/eller private bustadfelt*

Det er innvilga to søknadar om tilskot til bygging av bustad i samsvar med punkt 2 i dei gjeldande retningslinene (PS 5/14). Dette utgjer til saman kr 211.000.

#### *Drift av kommunale vegar*

Teknisk sjef melder om større behov for vegvedlikehald og ber om tilført driftsbudsjettet grunna stor slitasje på asfalt og store brøyteskader på grusvegar.

Rådmannen meiner at dei melde behova i hovudsak må vurderast i samband med komande budsjett- og økonomiplanprosess. Rådmannen ser likevel behov for at dei mest prekære behova vert prioritert, og foreslår ei tilleggsøyving på kr 1 mill til vegvedlikehald. Desse er planlagt brukt slik: kr 700.000 til grusing og kr 300.000 til sporfylling med asfalt i Kleppevegen og Engesetvegen.

E-post frå teknisk sektor er med som vedlegg til saka.

#### *Prosjektfinansiering rus og psykisk helseteneste*

Det er budsjettert med kr 1.125.050 i statleg prosjektfinansiering innan rus og psykisk helseteneste. Dette vert redusert med kr 550.000.

Helse og omsorg melder om høg aktivitet på rus/psykiatri der det er innvilga 3,8 stillingar, mens aktiviteten tilsvarar 4,8 stillingar. Rådmanen meiner at Helse og omsorg må sjå kritisk på kva sektor sjølv kan gjere for å dekkje dette opp.

#### *Formannskapet sin reservepost*

I kommunestyresak 46/17 (Campusutvikling – ressursar til å bistå kommunen i planlegging av kulturhus og kino), er det løyvd kr 250.000 (finansiert av formannskapet sin reservepost). Ettersom dette er utgifter knytt til planar om samarbeid basert på langtidsleige så kan tiltaket finansiert med kapitalmidlar. Rådmannen rår derfor til endra finansiering, og at ein i staden

brukar ubunde investeringsfond og fører attende midlane til formannskapet sin reservepost (disposisjonspost).

### *Redusert bruk av disposisjonsfond*

Den budsjetterte bruken av disposisjonsfondet vert redusert med kr 1.020.000.

Det er budsjettert med ca kr 20 mill i bruk av disposisjonsfond i 2017 (revidert budsjett). Korrigering av budsjett for 1.halvår 2017 gjev rom for å redusere den budsjetterte bruken med kr 1.020.000.

## **Oppsummering driftsbudsjettet**

Tabellen under viser tilrådingane som vert foreslått på driftsbudsjettet:

*Tabell 2 Oppsummering driftsbudsjettet*

	<b>Auka utgifter/reduuerte inntekter</b>	<b>Auka inntekter/reduuerte utgifter</b>
Frie inntekter	400 000	
Tilskot EMI	3 726 000	
Tilskot til bygging av bustad	211 000	
Drift av kommunale vegar	1 000 000	
Formannskapet sin reservepost	250 000	
Prosjektfinansiering rus og psykisk helseteneste	550 000	
Redusert bruk av disposisjonsfondet	1 020 000	
Redusert overføring til investeringsreknenskap		230 000
Ekstratilskot EMI		1 000 000
Integreringstilskot		2 148 000
Utbytte Tussa		410 000
Reduserte renteutgifter		2 100 000
Reduserte avdrag		1 269 000
<b>Sum</b>	<b>7 157 000</b>	<b>7 157 000</b>

### *Overføring av ubrukte løyvingar (lånefinansierte)*

Prosjekt i tabellen under vart ikkje fullført i 2016. Rådmannen tilrår at ubrukte løyvingar på desse prosjekter vert overført til 2017. Momskompensasjon (utgift og inntekt) der det er aktuelt kjem i tillegg.

Ein gjer merksam på at slutførte prosjekt, samt prosjekt med beløp mindre enn kr 20 000 ikkje er med i tabellen (rådmannen tilrår at desse ikkje vert overført til 2017).

*Tabell 3 Overføring av ubrukte løyvingar/lånemidlar per prosjektnummer*

<b>Prosjektnummer</b>	<b>Prosjektnamn</b>	<b>Beløp</b>
120900	EDB-utstyr rådhus	143 691
121300	Interkommunale IKT investeringar	238 973

Prosjektnummer	Prosjektnamn	Beløp
121501	Oppgradering Win Tid/Min Tid	42 108
131500	Volda rådhus - Inventar	335 271
461200	Kombidamparar avdelingskjøkken	264 000
461400	Utskifting av fatvaskarar	434 545
461401	Buss Helse og omsorg	760 000
461600	Tryggleiksalarmer	320 000
500908	Volda u-skule, opprusting	569 268
501004	Ny Øyra skule	31 133 267
501201	Ombygging Folkestadtun	1 065 834
501302	Bygging av midlertidige husvære - ved Maurtua	328 290
501303	ENØK tiltak (i henhald til klimaplanen)	209 719
501403	Omsorgssenteret - taktekking	774 734
501500	Oppgradering Mork/Nilletun	535 044
501501	Omsorgsbustader (5stk) Doktorhaugen	11 409 225
501504	Lyskjelder kinosal	389 395
501508	Voldahallen - tilstand, rehabilitering, nybygg	516 803
501600	Volda omsorgsenter automatisk døråpner	114 224
501601	Fjordsyn - Fellesareal barn	160 000
501602	Etablere FDV/ombygging FDV avdeling	260 088
501603	Leikeplassar (skular/barnehagar)	160 000
501604	ROP (rus og psykisk helse) 7 stk midl.bustadar	7 164 247
501605	EPC gjennomføringstiltak	23 932 824
501606	Mork skule - kapasitetsutviding	1 600 000
501608	Oppgradering kommunale bygg	2 102 000
501610	4.etasje omsorgsenteret	160 000
501713	Kjøp/ bygging av bustader til flyktingar	6 000 000
700903	Myrtun på Rotset, tilbygg for vassverket	115 601
701605	Avløp samleinvestering	726 971
701703	Vatn samleinvestering	310 501
701001	Friluftslivstiltak (rt)	535 680
701004	Bustadfelt Urbakkfoten - Håmyra	3 124 621
701102	Utbetring veg frå Rotevatn til Vassbotn - Botnavegen	4 308 377
701200	Næringsområde Øvre Rotset	3 144 539
701300	Kommunal del sentrumsutvikling	1 028 827
701301	Utbygging felt Bratteberg	511 402
701400	Vikeneset og Mork Silanlegg	5 415 951
701401	Utbygging bustadfelt K 10, Klepp	3 194 402
701405	Sambindingsveg over Håmyra	2 664 262
701504	Skulebakken Haugen Lauvstad	303 619
701507	Plentraktor (2015)	27 500
701508	Flomsikring Volda sentrum Melshornsida	729 495
701509	Veghøvel (2015)	160 000
701511	Utbygging veglys til LED finansiert ved straumsparing	1 770 832
701515	Traktor (2015)	320 000
701600	Flomførebygging Heltneelva	1 585 030

<b>Prosjektnummer</b>	<b>Prosjektnamn</b>	<b>Beløp</b>
701601	Fast dekke kommunale areal/vegar finansiert drift	491 790
701602	Kommunal andel Volda Idrettspark	250 000
701603	Maskiner til parkdrift	45 842
701604	Maskiner til vegdrift	22 500
701605	Avløp samleinvestering	1 231 888
710900	Program GIS	218 375
711000	Digitalt kartleggingsprosjekt	227 042
721400	Nødnett	435 485
721601	Kjøretøy feiing	183 484
151100	Digitalisering byggesaksarkiv	51 177
461300	Håndstyrte terminalar PLO	82 516
501101	Omsorgsbustader, erstatning for Mork bustader	160 000
501305	Volda rådhus, brann - oppattbygging og servicetilrettelegging	2 520 017
501405	Forprosjekt Campus Høgskulen	80 000
<b>SUM</b>		<b>127 101 276</b>

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Det vert lagt opp til at bruken av disposisjonsfondet vert redusert med kr 1.020.000.

#### **Vedleggsliste:**

- E-post frå teknisk sjef
- Innspel frå revidert budsjett frå teknisk sektor

Rune Sjurgard  
Rådmann

Marija Ostojic  
Rekneskapssjef

#### **Utskrift av endeleg vedtak:**

- Alle sektor- og stabsleiarar
- Andreea Beleuta økonomikonsulent
- Sakshandsamar
- Revisjon
- Kontrollutvalet

## **Marija Ostojic**

---

**Emne:** Revidert innspel til revidert budsjett for teknisk sektor, mai 2017.  
**Vedlegg:** Innspel til revidert budsjett frå teknisk sektor Mai 2017.docx

---

**Fra:** Rune Totland  
**Sendt:** 29. mai 2017 16:10  
**Til:** Rune Sjurgard  
**Kopi:** Henrik Skovly; Andreea Beleuta  
**Emne:** Revidert innspel til revidert budsjett for teknisk sektor, mai 2017.

Sjå vedlegg.

Teknisk sektor ber om 1,5-2,0 millionar i tilførte driftsmidler til veg.



**Rune Totland**  
*Teknisk sjef*  
*Kommunalteknisk*  
*Direkte 70058750 Mobil 99465002*  
[www.volda.kommune.no](http://www.volda.kommune.no)



## INNSPEL TIL REVIDERT BUDSJETT FRÅ TEKNISK SEKTOR.

### Teknisk sektor ber med dette om tilført Kr 1,5 – 2 millioner til drift av kommunale vegar.

Behov for tilførte midler til drift av vegar er mykje høgare, som det framkjem av vidare utgreiing, så er totalbehovet på 4,2-7,4 millionar. Dette er truleg ein altforhøg sum for Volda kommune å svelge på eit år. Grusinga kjem vi ikkje utanom, men når det gjeld asfaltering kan vi prioritere punktasfaltering på dei mest prekære stadane, og ein sum på 0,5 – 1 million kan berge oss gjennom 2017.

I 2016 hadde sektoren høge kostnader med vintervedlikehald av vegar, og fekk auka ramma med 2 millionar til veg.

I 2017 har det vore lite snøbrøyting, om lag som budsjettet. Men vi har fått andre utfordringar. Spesielt ved starten av brøytesesongen denne vinteren var det ikkje frost i bakken. Brøytinga på vegar utan fast dekke har difor fjerna mykje av veggrusen på mange vegar. På dei verste plassane er der ikkje att grus. Mykje av grusen ligg og tettar grøfter og stikkleidningar, som må takast opp på nytt. Mangel på grus på vegbana representerer ei stor utfordring med trafikktryggleik. Tette grøfter og stikkrenner fører til flaum, noko som igjen medfører auka kostnader på veg og tilstøytande område.

Kostnad med grusinga veit vi ikkje sikkert før vi får inn anbod, men berekningane syner at kostnaden vil vera kring 1 million kroner, noko det ikkje er pengar til i ramma til teknisk sektor.

Denne kostnaden hadde ikkje kome dersom investeringsløyvinga til fast dekke på kommunale grusareal, ikkje vart utsett.

### Dei vegane som må grusast er:

Pri:	Vegnamn:	Lengde:	Merknad:
1	Kruse bru - Nova - Shortcut - Sunndalen -	470	Austefjord
2	Botnen - Skinvik	650	Austefjord
3	Løfoll - Hamre	280	Austefjord
4	Vikenes - Høydal	700	Austefjord
5	Nedstevegen - Høydal	500	Austefjord
6	Ødegård - Ytre Høydal	2200	Austefjord
7	Mjeltevik (foreslår 3 lass/30kbm tippa på staden)	165	Straumshamn (utgjør tot. om lag 1600m)
9	Sollida	650	Folkestad
10	Dale kai	220	Dalsbygda
11	Rangseter - Hesteflotane	600	Dalsbygda
12	Koppen - Høgstøyl	1060	Lauvstad
13	Kryss Skaret - mot Løndal	1010	Folkestad
14	Kryss Løndal mot Skaret	750	Folkestad
15	Bjørkedalseidet (Brekkeheida)	4200	Bjørkedalen
16	Fotballbana - Rønnestad	1100	Folkestad
17	Åslida - Skare (foreslår frå Åslida til asfaltert veg - Skare)	330	Austefjord (utgjør totalt om lag 900m)
18	Eikremshammaren	690	Volda sentrum
19	Årsetvegen	1055	Austefjord
20	Løndalsvegen	1050	Lauvstad
21	Rotsetstranda Til bom framanfor Myrtun og frå kryss Lisjedalen til bom Botnasanden	675	Volda sentrum

Dei åra med lite snøføre på vegane, sparar vi utgifter til snørydding, men det vert i staden stor slitasje på asfalten. Dette har der ikkje vore gjort mykje med dei siste åra, grunna trange budsjett. Det er store groper i hjulspora, der vi fleire stader får gjennomslag og holer i vegen. Dette medfører trafikkfare og skade på biler, noko vi har fått krav om erstatning på allereie. I tillegg vert det umogleg å koste støv og sand frå vegen, då det samlar seg i hjulspora ved maskin kosting. Snørydding vert heller ikkje fullgod, då ploegen ikkje får vekk snøen i hjulspora. Etter kvart som asfaltlaget vert tynnare og holer oppstår vil sjansane for ulykker i høve snøbrøyting auke, der ploegen kan skjere gjennom asfalten og forårsake «huking» og potensiell livsfare for våre fagarbeidarar.

Såpass stor slitasje som vi etter kvart opplever, medfører trafikkfarlege situasjonar. Døme kan vere Engesetvegen (populært kalla Otta-svingen).

Når vi summerer lengda på vegane som treng vedlikehald av fast dekke, så kjem vi til 9,7 km berre i sentrumsgatene. Dette er ei rein vedlikehaldskostnad som ikkje kan førast som investering.

Dei vegane dette gjeld er:

Veg	Lengd meter		
Furene	750	Sagevegen	100
Engesetvegen	600	Sagebakken	100
Kleppevegen	1000	Koldå	200
Brenslene	400	Lønnevegen	400
Jobakken	600	Lyngbakken	150
Bjørnevegen	1600	Lindevegen	250
Sjukhusvegen	400	Kapteinsvegen	350
Kårstadgata	500	Grønbakken	300
Rotsetgeila	600	Monsvegen	200
Hans Strømvegen	200	Årnesvegen	200
Prestegata	600	Bakkevegen	200

Billegaste og minst framtidretta løysing er sporfylling med asfalt. Kostnaden med dette er ca Kr 322.00,- pr km, altså kr 3,2 millionar totalt.

Beste løysing er fullasfaltering som vil koste det doble, her kan vi føre nokre av vegane som investering grunna forsterka akseltrykk. Nokre av vegane som skal opprustast dei næraste åra, som til dømes Engesetvegen og Kleppevegen, er nok mest fornuftig å sporfylle framfor fullasfaltering.

Det er og verdt å merke seg at dagens asfalt prisar er svært gode, og lægre enn i førre periode. Det er lite truleg at desse prisane vil vere dei same for neste periode, som startar 01.07.2018.

Å vente med ei investering i asfaltering, kan difor koste kommunen dyrt i åra som kjem, både grunna auka vedlikehalds kostnader, samt monaleg høgre asfalt kostnader.

Totalbehov for budsjettjustering for Teknisk sektor, kommunalteknisk avdeling er:

Grus: 1,0 millionar (ein minner her om behovet for asfaltering som var rekna til om lag 8,5 millionar).  
Asfalt sporfylling 3,2 millionar, evt 6,4 millionar for fullasfaltering.

Totalt 4,2 - 7,4 millionar (asfaltering av grusvegar kjem i tillegg).



## SAKSDOKUMENT

Sakshandsamar: Lars Fjærvold

Arkivsak nr.: 2016/1099

Arkivkode: P23

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
	Formannskapet Kommunestyret	

### KJØP AV VOLDA FISKERIHAMN

#### Administrasjonen si tilråding:

- 1. Kommunestyret vedtek å kjøpe Volda Fiskerihamn frå Kystverket. Kostnaden vert finansiert ved bruk av ubunde kapitalfond. Det er ein intensjon at årlege kapitalutgifter (tilsvarande låneopptak) og driftsutgifter heilt eller delvis kan dekkjast ved utleige av båtplassar.**
- 2. Hamna er ein viktig del av sentrumsområdet. Samstundes vil Volda kommune opne opp for å leige ut båtplassar til private. Administrasjonen vert bedt om å gå i forhandlingar for å få på plass leigeavtale med småbåtlaget. Når denne ligg føre og er godkjent av formannskapet, vil kommunestyret vurdere å løyve midlar til utbetringar av moloen innanfor økonomiplanperioden 2018 – 2021.**
- 3. Kommunen legg moloen inn i driftsbudsjettet med ei ekstra sum på kr. 50.000,- (indeksregulert) per år for å dekke straum (lys), brøyting og generelt vedlikehald.**
- 4. Ordførar får fullmakt til å forhandle med Kystverket om ulempeskostnaden som skal trekkast frå kjøpssummen.**

#### Vedleggsliste:

1. Verditakst Volda fiskerihamn

#### Samandrag av saka:

Kystverket har på oppdrag frå staten tilbode Volda kommune å kjøpe Volda fiskerihamn for 1 million kr. Kommunen har stilt spørsmål med korleis taksten vart sett. I møte 8. juni fekk ein klarheit i at Kystverket sel hamna slik den er. Kva ein eventuell kjøper ynskjer å påkoste moloen etter kjøp vil ikkje påverke kjøpesummen.

Kommunen har gjennomført målingar, men har ikkje klart å avdekke at det er særleg fare for større utglidingar i moloen. Det kan likevel vere behov for tiltak for å hindre framtidige utglidingar og sikre molokroppen. Dette vil ein kunne undersøke nærare dersom kommunen kjøper moloen. Det ein veit er at det bør etablerast brystning og oppretting og sikring av betongdekket på moloen. Moloen og hamna vart sett på som ein stor del av identiteten til Volda sentrum, og eit område med eit stort utviklingspotensiale. Det vil derfor vere tenleg at kommunen eig dette anlegget.

Kommunen og Kystverket må diskutere kor mykje kostnad kommunen taper i inntekt ved kravet som kom etter høyringsinnspel frå Fiskeridirektoratet 19. mai, der kjøpar påtek seg å legge til rette for minst tre fiskebåtar til ein kvar tid i hamna. Summen kommune og Kystverket blir samde om skal trekkast frå kjøpesummen.

#### **Saksopplysningar/fakta:**

Kystverket har på oppdrag frå staten starta ein prosess med avhending av ikkje-næringsaktive fiskerihamner. Det inneber at Kystverket gir tilbud til følgjande instansar i slik rekkefølge:

1. Statlege institusjonar
2. Kommunale eller fylkeskommunale institusjonar
3. Foreiningar med allmennyttige føremål
4. Private

Fylkeskommunen hadde ingen kommentarar til at Kystverket tilbydde Volda kommune å kjøpe fiskerihamna. Volda kommune var dermed fyrst i rekka til å kjøpe Volda fiskerihamn.

Kystverket har taksert eigedommen til kr. 1.150.000,- i takstrapporten er det også estimert ei kostnad på kr. 150.000,- kronar i vedlikehaldskostnadar som blir trekt frå taksten. Administrasjonen meiner denne taksten ikkje kan vere rett og oppmoda Kystverket om å gjennomføre grundigare undersøkingar av moloen, og eventuelt senke taksten tilsvarande utbetningskostnaden. I møte 8. juni mellom Volda kommune og Kystverket, klargjør Kystverket at alle fiskerihamner blir solgt med dei same førestenadene og salssummen vert ståande på 1 million.

Administrasjonen har vore redd for at moloen hadde betydelige setningskadar som takstmannen til Kystverket ikkje hadde teke høgde for. Brystvernet som tidligare var på moloen har forsvunne, og toppdekket på moloen er skeivt grunna setningar i moloen. Brøytemannskap er urolege for å hamne på sjøen medan dei brøyter vegen på moloen på grunn av hellinga på toppdekket og manglande brystvern.



Bildet over viser tydeleg mangel på brystvern langs kjørebana, samt at breidda på plastringa minkar mot svingen på moloen. Om ein ser nøye vil ein også sjå at vegen heller mot sjøen, særleg i svingen der moloen er på sitt smalaste.



Bilde over viser tilstanden på snuplassen lengst ut på moloen. Snuplassen er ikkje tilstrekkelig sikra, og det er fare for å kjøre på sjøen når ein snur. Snuplata og bærelaget under betongdekket er også dårleg.

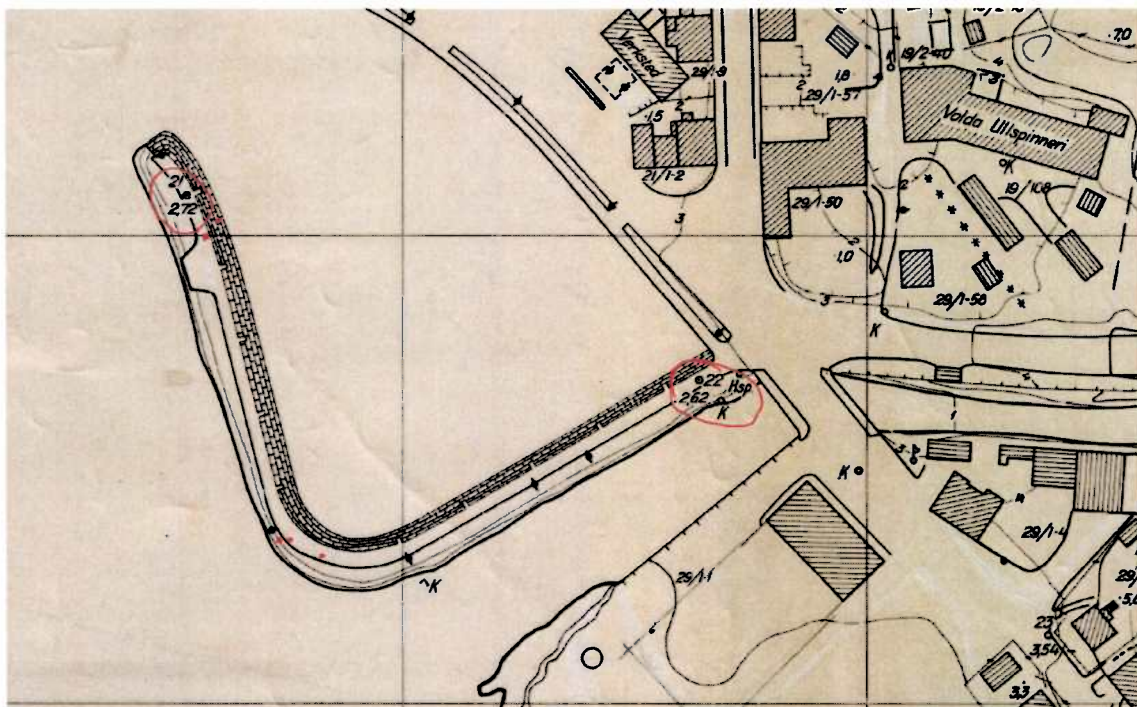
Kommunalteknisk avdeling gjennomførte i 2006, 2007 og 2016 målingar av setningar i moloen. Avvik i målingane gjennomført med eitt års mellomrom var så små at ein ikkje fann det naudsynt å halde fram med målingane før problemstillinga om ev sal av hamna dukka opp.

Punkt	2006	2007	2016	Differanse mellom 2006 og 2016 [cm]
P22	0,000	0,000	0,000	0,000
1	0,055	0,057	0,082	2,700
2	0,200	0,202	0,236	3,600
3	0,240	0,244	0,290	5,000
4	0,243	0,248	0,280	3,700

5	1,495	1,504	1,495	0,000
P21	0,051	0,052	0,063	1,200

Tala markert med gult er oppgjeve i centimeter og er forskjellen mellom høgder målt i 2006 og høgder målt i 2016. Dei andre tala er forskjellen mellom sjølve punktet og polygonpunkt P22, som ein antar har vore stabil i alle åra målingane er utført. Det er sjølvstøtt ei viss usikkerheit i desse målingane då ein ikkje kan garantere at ikkje polygonpunkt P22 har bevega seg sjølve dei siste 10 åra, men ein kan anta det, då det ikkje er synlege setningar i betongdekket i forhold til betongdekket på land. Polygonpunktta og målepunkta kan ein sjå på kartet under.

Den største setninga finn ein i punkt 3, som er i punktet utanfor betongdekket på punktet kor plastringa på moloen er som tynnast. Dette samsvarar med dei visuelle setningane ein kan sjå i moloen og betongdekket. Men det er berre ei setning på 5 cm på 10 år. Det første året var det ei setning på 0,4 cm, så setninga sig jamt med cirka 0,5cm per år. Dette blir av kommunalteknisk avdeling vurdert som ei moderat sig. Da moloen har stått i over 60 år og siginga ikkje viser teikn til å akselerere, reknar ein med at moloen og fyllinga er meir eller mindre stabil.



Administrasjonens si uro var dermed ikkje like reell som før målingane. Mykje av utglidinga som har skjedd med brystninga og yttersida av moloen, må sannsynleg ha skjedd rundt nyttårsorkanen i 1992 og reparasjonane som ble utført i samband med denne har ikkje vært tilstrekkelege for å ha god sikkerheit ved og på moloen. Men ein kan aldri være 100% sikker på at moloen er stabil utan å gjennomføre grunnundersøkingar. Dette har ikkje vore gjort og vil vere ei kostnad om det skal gjennomførast. Dette må gjerast ved innleige av eksternt firma.

Om kommunen ynskjer å rette opp og sikre betongdekke og sette opp brystvern, må ein rekne med ei kostnad på ca. kr. 1.500,- per løpemetar molo på yttersida av moloen til brystvern, samt ei kostnad på ca. kr. 3.000,- per m<sup>3</sup> betongdekke for å få moloen i skikkeleg stand. Om ein ikkje gjennomfører disse tiltaka vil ein risikere at brøyteutstyr og bilar som nyttar moloen kan hamne på sjøen. 120 meter brystvern og 45 meter med betongdekke vil gje ei kostnad på kr. 585.000,-. Men dette vil ikkje vere tilstrekkeleg for ei sikker molo i seg sjølv. Det kan være naudsynt å plastre moloen på yttersida for å hindre utvasking og utrasing av sjølve

molokroppen. Dette må gjerast på utvalte plassar og kommunalteknisk avdeling reknar med at ca. 60 meter av moloen treng plastring. Denne kostnaden er ukjent, men arbeidet vil kunne fordelast over to år. Ein estimert kostnad på kr 1 million vil være retningsgjevande. Då dette er eit grovt estimat, vil det vere tenleg å utføre grunnundersøkingar fyst og sjå om det er naudsynt med plastring og eventuelt få inn prisar på dette arbeidet etter undersøkingane. Kostnads- og finansieringsplan vert å leggje fram for politisk godkjenning.

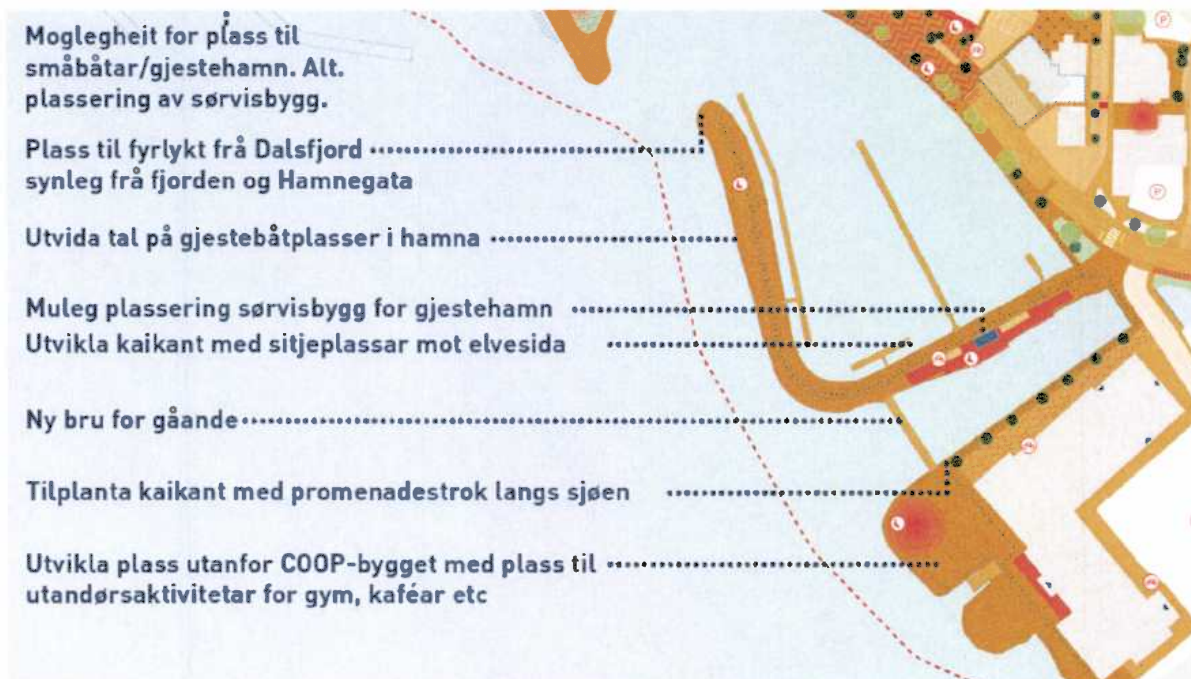
Kapitalkostnadene (kan rekne rente av lånesum uavhengig av om det vert finansiert ved låneopptak eller bruk av kapitalfond) vil kommunen kunne dekke gjennom leiekostnadar frå Volda småbåtlag eller andre aktørar som ynskjer å leie plass langs moloen. Småbåtlaget leier i dag vederlagsfritt av kystverket. Avtalen mellom Kystverket og småbåtlaget strekk seg ut 2018.

Administrasjonen har vore i kontakt med Volda småbåtlag for å drøfte saka med dei. Småbåtlaget stiller seg i utgangspunktet positive til at kommunen overtek moloanlegget, men ynskjer ikkje å betale leige til kommunen. Administrasjonen meiner at småbåtlaget må sjå føre seg ei leigekostnad uansett kven som eig anlegget. Det er ikkje naturleg at private kan bruke denne infrastrukturen midt i Volda sentrum utan årleg leige. Samtidig er det lite sannsynleg at ein organisasjon kjøper og rustar opp moloen utan å krevje inn leige for båtplassar.

Kostnaden for kjøp av ein løpemetar med bryggeplass i Volda småbåthamn er i dag på kr. 17.000,- og ei årleg medlemsavgift på 1500 kroner. Det er ca. 60 plassar i hamna. Gjennomsnittleg kostnad per løpemetar på Sunnmøre er på kr. 24.000,-. I Ørsta småbåthamn ligg en standard båtplass på 3,5 meter på kr. 74.121,- og ei årleg avgift på kr 3.415,-. Til samanlikning vil ein båtplass i Volda småbåthamn på 3,5 meter koste kr. 59.500,-. Det er 27 stk. på venteliste per 02.06.2017 for å få plass i Volda.

Dersom ein til dømes reknar ut frå årleg lånekostnad på kr. 75.000,- per lånte million, vil eit lån på 1,0 mill. NOK gi ei årleg leigeauke på kr. 1.250,- per båtplass. Totalkostnaden per år per plass blir då i snitt kr. 2750,-. Administrasjonen meiner dette blir ein noko høg sum då fasilitetane i Volda hamn ikkje kan samanliknast med fasilitetane i Ørsta. Då ein ser det som tenleg å ha småbåthamn i sentrum må ein vurdere om kommunen sjølve skal dekke delar av lånekostnadane. Eit dekningsbidrag på 20% vil gi ei kostnad for kommunen på ca. kr. 15.000,-. Den totale avgifta per båtplass per år blir då kr. 2.500,-.

For kommunen vil det å eige hamneanlegget gjere det vesentleg enklare å drive sentrumsutvikling enn om private eigarar kjem på bana. Hamneanlegget er eit svært sentralt anlegg og ein del av identiteten til kommunen. Kommunen har blant anna søkt Kystverket som eig anlegget i dag om å få sette opp ei fyrlykt lengst ut på moloen. Kystverket bruker lang tid på sakshandsaming og prioriterer i mange tilfelle ikkje slike sakar. Kommunen har også fått laga ei forslagsstudie «Utviklingsplan for Volda» frå 2015 som viser døme på kva ein kan gjere med hamnekvartalet. Eit sørvisbygg langs moloen vil til dømes auke attraktiviteten for dei som vitjar Volda med båt. Slik småbåttrafikk går i dag stort sett til Ørsta som kan tilby betre fasilitetar og tenester til småbåtfolket.



Frå samfunnsdelen i kommuneplanen:

- Sikre områder for grønstruktur, natur og friluftsliv.
- Sikre viktige strandsone og sjøareal til natur-, kultur- og friluftsmål.
- Sikre areal til utvikling av kultur- og idrettsliv.
- Legge til rette for vidareutvikling av småbåthamn, hamnemiljø og vurdere moglegheit for båtopptrekk i sentrum.

#### **Helse og miljøkonsekvensar:**

Ingen spesielle utover at ei godt organisert hamn er positivt for miljøet og i seg sjølv ein trivselsfaktor i sentrum.

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Auka låneopptak på kr. 1.000.000,- og årlege driftsutgifter på kr. 50.000,-

#### **Beredskapsmessige konsekvensar:**

Ingen spesielle.

#### **Vurdering og konklusjon:**

Rådmannen ser det som tenleg at kommunen vert eigar av Volda hamn og moloen då dette gjer spelrom for vidare utvikling av sentrumskjerna. Store deler av kostnaden bør kunne dekkast inn ved å inngå leigeavtale med Volda småbåtlag og ev andre. Basert på dei tekniske undersøkingane som er utført er det mindre risiko for at moloen skal skli ut enn først antatt.

Rune Sjugard  
Rådmann

Rune Totland  
teknisk sjef

#### **Utskrift av endeleg vedtak:**

Økonomiavdelinga



Teknisk sektor for oppfølging

Sak  
2016/1726



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# VERDITAKST

**Sentrumshamna, 6100 VOLDA**

Gnr 29  
1519 VOLDA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann Frode K. Mauren**  
Telefon: 922 36 850  
E-post: [frode@moretakst.no](mailto:frode@moretakst.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050 VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50  
Organisasjonsnr: 911 810 239



**møretakst**

Dato befaring: 26.08.2016  
Utskriftsdato: 01.09.2016  
Dato verdisetting: 29.08.2016  
Oppdrag nr: 4278



Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Molo/fiskerihavn	7
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
6	Andre bilder	11

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen er en molo - Volda fiskerihavn i Volda sentrum. Selve sentrumshamna som inkluderer moloen og havnebassenet til vestre enden av moloen utgjør et areal på ca 10 mål. Av dette utgjør selve moloen ca 2,5 mål - i denne taksten er det kun moloen som er vurdert - ikke havnebassenget som eiergrunn. Moloen har en samlet lengde på ca 200 m.

Objektet er et spesielt objekt i eiendomsmarkedet med begrensede bruksområder og begrenset marked. Det har vært solgt ut tilsvarende moloer andre steder i Norge, men prisene varierer utifra muligheten for alternativ bruk. Den alternative bruken kan f.eks være:

- småbåthavner
- reiselivsutvikling av havna
- gjenfylling av hele havneområde til tomteområde
- eller der finnes ikke interesse for noe alternativ bruksmuligheter der havna ligger pr idag

Prisnivået på moloen vil være speilbilde av hvilken kategori som nevnt over havna kan brukes til.

Takstobjektet er uegnet som fiskerihavna utifra størrelse/dybde/beliggenhet og heller ikke noe fiskeriaktivitet av betydning i Volda.

Når det gjelder utnyttelse til andre formål enn havn så krever dette endringer i kommunens kommuneplan. Der er ingen signal i gjeldende kommuneplan at havna f.eks. kan fylles igjen å brukes til tomteområde. Utifra beliggenhet midt i sentrum og begrensede tomteareal i Volda sentrum ville dette være mest lønnsomt, men ikke vektlagt utifra kommuneplan. Men kommunen før være potensiell interessenter for å sikre seg utvidelsesmuligheter i sentrum.

Den mest nærliggende bruk vil være som idag; Småbåthavn. Det er i havna plass til ca 60 småbåtplasser på hver ca 3,5 m i snitt. Dette er idag ca 230 løpemetere brygge i havna. For å anlegge ei god småbåthavn kreves skjermet havn og småbåthavnanlegg med brygger/utriggere/landganger etc. I dette tilfelle disponerer Volda småbåtlag moloanlegget av Kystverket, mens de selv har investert i småbåtanlegget og finansiert dette med salg av småbåtplasser.

På Sunnmøre varierer prisene på småbåtplasser betydelig mellom ca kr 15.000 - 33.000 kr løpemetere båtplass. De rimeligste plassene er der havna/moloen ligger der allerede, mens de dyreste er når havna/molo må bygges også i tillegg til selve småbåthavnopplegget. I Volda ligger prisen på kr 17 000 pr løpemetere i denne havna. I tillegg må en påregne noe dugnad.

For den som skal drive og utvikle ei småbåthavn vil det være av en viss verdi og ha full eierrådighet over selve moloanlegget, selv om en også da påtar seg vedlikeholdsansvaret for moloen. Volda småbåtlag har avtale om å disponere havna frem til 1.5.2018 - uten noe form for vederlag. Basert på at dette er ei havn beliggende midt i sentrum av Volda kommune med ca 10.000 innbyggere så vil småbåtplasser her være attraktive. Volda småbåtlag som driver to småbåthavner i Volda deriblandt takstobjektet har pr 2.6.2016 - 32 stk på venteliste på kjøp av båtplass. Dette indikerer at markedet tåler en høyere løpemeterepris enn dagens kr 17.000,-. Basert på en snittpris på Sunnmøre på småbåtplass pr m båtplass på ca 24.000,-, og at dagens kostnad med å bygge ut et småbåthavnanlegg ligger på ca kr 17-20 000 pr løpemetere (eks molo) - så gir dette rom for en molokostnad på ca kr 5.000,- pr løpemetere båtplass. Dette priser moloen til ca kr 1.150.000,-. Samme beregning vil en kunne gjøre for andre aktører, enn dagens bruker, enn ønsker å etablere småbåthavn i anlegget. Rent visuelt sett synes moloen å være i generelt god stand - men ikek foretatt noen grundige undersøkelser av utvasking eller lignende - normalt vedlikehold må påregnes - utbedre sprekker i betongplatt etc - det trekkes derfor fra kr 150.000,- til dette.

Basert på den visuelle befaringen, markedskunnskap, forutsetninger, beregninger og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedsituasjon.

**Kunde/revkirent:** Kystverket Midt Norge v/Bjørn Relling, 6100 VOLDA. Tlf. 977 46 150

**Formål med taksten:** Taksten gjelder et moloanlegg og IKKE bygning.

**Egne forutsetninger:** Eiendommen har pr i dag ikke eget bnr, men det foreligger grundige avtaler med Volda Prestegard fra 1937 m.m. ang grunnnavstæelse. Det var nokså vanlig tidligere at disse fiskerihavnene ble etablert basert på slike grunneiererklæringer som i dette tilfelle. Det legges til grunn at en ny eier sikres tydelig eiendomsrett i anlegget som kan tinglyses.

**Verdi:** **Kr. 1 000 000**

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



**Dato verdisetting:** 29.08.2016

**Takstmann:** Frode K. Mauren Tlf.: 92 23 68 50

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

VALDERØYA, 01.09.2016

Takstmann Frode K. Mauren  
Telefon: 92 23 68 50

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Offentlige planer				
Reguleringsplaner				
Situasjonskart				
Tegninger				
Eiendomsdata.no				
Eier				
Infoland.no				
Norges Eiendommer				

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen er en molo - Volda fiskerihavn i Volda sentrum.
<b>Hva slags verdi (markedsverdi ec)</b>	Markedsverdi
<b>Kunde/revirent:</b>	Kystverket Midt Norge v/Bjørn Relling, 6100 VOLDA. Tlf. 977 46 150
<b>Formålet med oppdraget</b>	Verditaksering ifm avhending av statlig eiendom.
<b>Standarder som legges til grunn</b>	NTF s retningslinjer for taksering av næringseiendommer. Statens retningslinjer for avhending av fast eiendom.
<b>Retningslinjer</b>	Jfr foran
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Takstmannen har sin utdanning innen eiendom fra NBT/Norges eiendomshøyskole, NTF/ Norges Eiendomsakademi samt Certificate in Property Valuation & Development fra Sheffield Hallam University. Har drevet med taksering av næringseiendom fra 2002.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 26.08.2016 Frode K. Mauren. Tlf. 92 23 68 50
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



### 3.3 Beskrivelse av eiendommen

#### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst og landfeste i østre del av Hamnegata midt i Volda sentrum
Vann	Nei
Avløp	Nei
Regulering	Selve moloen ligger ikke i reguleringsplan, men Hamnegata er endel av reguleringsplanen i Volda sentrum
Kommuneplan	Moloen og havna er avsatt i kommuneplan til havneområde.

#### 3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1519 VOLDA Gnr: 29 Bnr:
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Kystverket Midt Norge
Adresse:	Hamnegata 6100 VOLDA
Kommentar:	Eiendommen har pr i dag ikke eget bnr, men det foreligger grundige avtaler med Volda Prestegard fra 1937 m.m. ang grunnavståelse. Jfr forutsetninger.

#### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Selve havna som inkluderer moloen og havnebassenet til vestre enden av moloen utgjør et areal på ca 10 mål. Av dette utgjør selve moloen ca 2,5 mål - i denne taksten er det kun moloen som er vurdert - ikke havnebassenget som eiergrunn. Moloen har en samlet lengde på ca 200 m.
Moloens form	Moloen er på ca 200 m og gir en skjermet havn mot et naturlig nes mot vest som gir en god og skjermet innsegling. Dybdeforholdene inne i selve havna er på kart angitt til ca 4,1 m.  Mot øst grenser moloen mot elva.
Grunnforhold og fundamentering	Moloen er ei steinfylling fra 1950-tallet.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Formål	Havna er opprinnelig bygd som er fiskerihavn på 1950-tallet med senere oppgraderinger. Utifra utviklingen i båttyper og størrelse er ikke havna lengre egnet til fiskerihavn både pga av størrelse og dybde, men og kaianlegget mot Hamnegata heller ikke har noe landfaciliteter og er endel av E39.  Det er pr idag anlagt ei småbåthavn inne i selve havna hvor selve havneanlegget eies av Volda Småbåthavn. Det er her ca 60 småbåtplasser av forskjellig størrelse. Det foreligger her en bruksavtale av havnebassenget frem til 1.5.2018 - uten vederlag.
Utbyggingspotensiale	Utifra kommuneplan er det pr idag ikke noe utbyggingspotensiale - havna er avsatt til havneformål.

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

Utbygging, år	Moloen er i hovedsak utbygd i 1953. Mindre oppgraderinger i ettertid.
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av sentrumseiendommer som butikker, kontorbygg og boliger.
Transport og kommunikasjon	Det er kort avstand til buss og fergeleie. E39 går pr idag gjennom Volda
Infrastruktur	Jfr over.
Parkering	Selve havna disponerer ikke noe parkeringsareal utover selve moloen.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

---

### 3.4.1 Molo/fiskerihavn

---

#### Bygningsdata



Byggeår: 1953

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Molo generelt

Moloen er på ca 200 lengemeter og en synlig konstruksjonsbredde i vannlinjen på ca 15 m bredde. Toppedekke er støpt betongplate på ca 3 m bredde i hele moloens lengde. Ei parkerings-/snulomme nesten i enden.

På innsiden mot havneområde bærer oppmuringen preg av høy kvalitet med trappetrinn i natursteinsblokker - ca 10 trappetrinn. Mot sjøen er det ei grovere steinfylling.

Det er strømplegg/lys på moloen.

Moloens tekniske stand er ikke nærmere vurdert utover enkle visuelle befaringer, noe sprekker i betongdekke - men ikke vesentlig tatt alder i betraktning. Eventuell utvasking under vannlinje etc er ikke nærmere vurdert.



Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
Total:											

#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
Total:											

### 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

#### Kort beskrivelse

Objektet er et spesielt objekt i eiendomsmarkedet med begrensede bruksområder og begrenset marked. Det har vært solgt ut tilsvarende moloer andre steder i Norge, men prisene varierer utifra muligheten for alternativ bruk. Den alternative bruken kan f.eks være:

- småbåthavner
- reiselivsutvikling av havna
- gjenfylling av hele havneområde til tomteområde
- eller der finnes ikke interesse for noe bruksmuligheter der havna ligger pr idag

Prisnivået på moloen vil være speilbilde av hvilken kategori som nevnt over havna kan brukes til.

#### Alternativ bruk av takstobjektet

Takstobjektet er uegnet som fiskerhavna utifra størrelse/dybde/beliggenhet og heller ikke noe fiskeriaktivitet av betydning i Volda.

Når det gjelder utnyttelse til andre formål enn havn så krever dette endringer i kommunens kommuneplan. Der er ingen signal i gjeldende kommuneplan at havna f.eks. kan fylles igjen å brukes til tomteområde. Utifra beliggenhet midt i sentrum og begrensede tomteareal i Volda sentrum ville dette være mest lønnsomt, men ikke vektlagt utifra kommuneplan.

Den mest nærliggende bruk vil være som idag; Småbåthavn. Det er i havna plass til ca 60 småbåtplasser på hver ca 3 m. Dette gir ca 230 løpemeter småbåtplasser. For å anlegge ei god småbåthavn kreves skjermet havn og småbåthavnanlegg med brygger/utriggere/landganger etc. I dette tilfelle leier småhavna moloanlegget av Kystverket, mens de selv har investert i småbåtanlegget og finansiert det med salg av småbåtplasser. Volda småbåtlag disponerer havna frem til 1.5.2018 - uten vederlag.

På Sunnmøre varierer prisene på småbåtplasser betydelig fra ca kr 15.000 - 33.000 kr løpemeter båtplass. De rimeligste plassene er der havna/moloen ligger der, mens de dyreste er når havna må bygges også i tillegg til selve småbåthavnopplegget. I Volda ligger prisen på kr 17 000 pr løpemeter i denne havna. I tillegg må en påregne noe dugnad.

#### Salgspriser

Selv om staten ønsker å selge ut et betydelig antall slike eldre fiskerihavner i Norge er det relativt få som har blitt omsatt.

Det lå i markedet eks vis en lignende molo i Verøy kommune for kr 350.000,- - ukjent om denne er solgt.

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



## 4.3 Inntekter/kostnader

---

### Inntekter

Arealtype	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Kontrakter Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie Markedsleie pr år
Sum						

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)  
Tap ved ledighet, %  
Normale eierkostnader, årlig

---

Eiendommens inntektsoverskudd

Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



## 5 Verdisetting

---

### 5.1 Tomteverdi

---

**Metode:** Det legges til grunn at det ikke finnes noe tomtegrunn utover selve moloen.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 0,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 0,0 m<sup>2</sup>

#### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

### 5.2 Teknisk verdi

---

**Metode:** Teknisk verdi baserer seg på fremskrevne utlegg justert for prisindeks.

#### Molo/fiskerihavn

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 11 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 000 000

**Sum teknisk verdi – Molo/fiskerihavn 8 000 000**

---

**Sum teknisk verdi bygninger 8 000 000**

## 6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



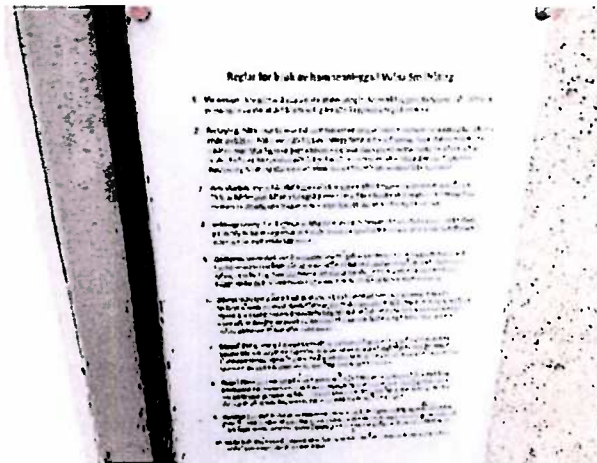
Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50



Matrikkel: Gnr 29  
Kommune: 1519 VOLDA KOMMUNE  
Adresse: Sentrumshamna, 6100 VOLDA

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
v/Frode Mauren, Trollhaugane 20, 6050  
VALDERØYA  
Telefon: 92 23 68 50





## SAKSDOKUMENT

---

Sakshandsamar:	Asbjørn Moltudal	Arkivsak nr.:	2012/329
		Arkivkode:	611, &50

---

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
	Formannskapet	

### SPØRSMÅL OM ANKE AV SKJØN – NÆRINGSAREAL ØVRE ROTSET

#### Administrasjonen si tilråding:

*Volda kommune vedtek å anke domen i sak 16-116860SKJ-SOSU ved Søre Sunnmøre Tingrett til Frostating lagmannsrett.*

*Vedtaket er gjort i medhald av Volda kommune sitt reglement for formannskapet og § 13 i kommunelova.*

#### Vedleggsliste:

1. Rettsboka i sak 16-116860SKJ-SOSU ved Søre Sunnmøre Tingrett
2. Skriv frå adv. R. Andresen d.s. 9.juni 2017
3. Kart over skjønsoområdet.

#### Uprenta saksvedlegg:

Ingen.

#### Samandrag av saka:

Skjønet i næringsområdet på Rotset vart halde 20.april 2017. Med bakgrunn i gjennomgang av skjønet og etter å ha konferert med kommuneadvokaten og hans vurdering som fylgjer vedlagt saka til vitende rår administrasjonen til at saka vert anka til Frostating lagmannsrett.

#### Saksopplysningar/fakta:

Skjønet næringsområdet på Rotset (sak 16-116860SKJ-SOSU ved Søre Sunnmøre Tingrett), som skulle bestemme prisen på om lag 48 da næringsareal på Rotset, var avvikla 20.april 2017.

Skjønsretten si slutning ligg no føre, sjå rettsboka i vedlegg 1.

Retten har konkludert med at prisen på arealet kommunen skal løyse inn skal vere kr. 285,- pr. m<sup>2</sup>.

Grunngevinga for dette går fram av rettsboka.

Saka har vore drøfta med kommunen sin prosessfullmektig advokat Reidar Andresen sjå vedlegg 2. Han rår kommunen til å krevje overskjøn ved Frostating lagmannsrett. Dette då han er av den oppfatning at skjønnsretten har fastsett for høg erstatning både når det gjeld kvadratmeterpris og erstatning for driftsbygning. Administrasjonen er samd i dette.

Skjønnsområdet er synt på kartet i vedlegg 3.

**Helse og miljøkonsekvensar:**

Dette har vore vurdert i samband med tidlegare regulering.

**Økonomiske konsekvensar:**

Basert på rutemeterprisen tingretten kom fram til, vil innløyingskostnadane på dei 48 da som skal innløyast no bli om lag kr. 13,68 mill. kroner. Ein reduksjon i prisen på t.d. 50 kroner pr. m<sup>2</sup> vil utgjere 2,4 million i reduserte innløyingskostnader. I tillegg vil evt. lågare erstatning for garasjen/driftsbygninga redusere kostnadene for kommunen.

**Beredskapsmessige konsekvensar:**

Ingen.

**Vurdering og konklusjon:**

Dersom kommunen vedtek å anke avgjerda må dette gjerast innan fristen som er 16. juni d.å. I følge kommunen sitt reglement er vedtak om anke i utgangspunktet sak for kommunestyret. Etter same reglementet kan formannskapet gjere vedtak i saker som haster (jfr. kommunelova §13.1). Med frist for anke 16. juni vil rådmannen tilrå at formannskapet gjer vedtaket og legg saka fram for førstkomande møte i kommunestyret som meldingssak.

Rune Sjugard  
Rådmann

Asbjørn Moltudal  
Ass. rådmann

**Utskrift av endeleg vedtak:**

Kommunestyret som melding  
Advokatfirmaet **JUDICIA DA** v/Reidar Andresen Grimmergata 5, NO-6002 Ålesund  
Advokat Jørund Knardal AS, Hamnegata 3 6100 Volda  
Kommunalteknisk avdeling, her  
Ass.rådmann Asbjørn Moltudal for vidare arbeid





# SØRE SUNNMØRE TINGRETT

## TELEFAKS

Dok 61

**Til**  
Advokat Reidar Andresen

**Telefaks**  
70304410

**Frå**  
Søre Sunnmøre tingrett

**Vår referanse**  
16-116860SKJ-SOSU

**Dato**  
16.05.2017

**Tal på sider, denne medrekna**  
12

**Blir også sendt som brev**  
Nei

### Merknader

**Volda kommune - Per Schjelderup**

Søre Sunnmøre tingrett

*Solveig Lied Bjørkedal*  
Solveig Lied Bjørkedal  
rådgiver



Denne telefaks med tilhørende dokumenter er KUN for den adresse som er angitt ovenfor. Hvis De ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres De oppmerksom på at enhver kopiering eller videreformidling av opplysninger ikke er tillatt. Har De mottatt dokumentene ved en feiltakelse, bes De vennligst si raskt gi beskjed og returnere de mottatte dokumenter i posten.

**Postadresse**  
Postboks 65, 8101 Volda  
**Kontoradresse**  
Skjervavegen 10, Volda

**Sentralbord**  
70 06 44 40  
**Telefaks**  
70 06 44 41

**Saksbehandlar**  
Solveig Lied Bjørkedal  
**Telefon**  
70 06 44 44

**Bankgiro**  
**Ekspedisjonstid**  
0845-1600

**Organisasjonsnummer**  
974747528  
**Internat/E-post**  
www.domstol.no  
sore.sunnmore.tingrett@domstol.no

**SØRE SUNNMØRE TINGRETT****Skjønn**

**Sagt:** 16.05.2017 i Søre Sunnmøre tingrett,

**Saksnr.:** 16-116860SKJ-SOSU

**Dommar:**

Sorenskrivar

Elisabeth Wiik

**Skjønnsmødlemmer:**

prosjektleder/ingeniør  
gardbrukar  
konsulent  
bonde

Lene Søvik Huldal  
Terje Follestad  
Anders Roald  
Ragnhild Hogganvik Eidså

**Saka gjeld:** Ekspropriasjonsskjønn

Volda kommune

Advokat Reidar Andresen

**mot**

Per Schjelderup

Advokat Jørund Stig Knardal

## SKJØNN

Kravsmålet om skjønn gjeld oreignings-skjønn for næringsareal på Rotset i Volda kommune.

### Bakgrunnen for saka

4. september 2012 inngjekk Volda kommune avtale om innløyising av næringsareal med meir, med fire grunneigarar på Rotset i Volda kommune. I tråd med avtalen vart det gjennomført skjønn etter oreigningsrettslege prinsipp for å fastsette vederlaget. 2. juli 2014 vart det halde overskjønn der Frostating lagmannsrett kom fram til at rett pris var 210 kr per kvm.

Per Schjelderup ønskte å utvikle sin eigedom til næringsføremål på eiga hand og ville derfor ikkje inngå slik friviljug avtale med kommunen som dei øvrige fire grunneigarane hadde gjort.

13. november 2014 godkjente Volda kommunestyre detaljreguleringsplan for Øvre Rotset næringsområde i Volda kommune.

26. november 2015 fatta Volda kommunestyre slikt vedtak:

- "1. Med heimel i kap.16 i Plan-og bygningslova oreignar Volda kommune frå Per Schjelderup eigar av gnr 30 bnr 4 om lag 48 da med påståande bygning, i samsvar med detaljreguleringsplanen for "Øvre Rotset næringsområde", vedteken i kommunestyret i møte 13.11.14, sak 142/14. Eventuelle rettar, avtaler og liknande som måtte kvile på areala nemnt ovanfor vert og oreigna.
2. Kommunestyret meiner tvangsinngrepet etter punkt 1 ovenfor tvillaust er meir til gagn enn skade.
3. Volda kommune vil søkje fylkesmannen i Møre og Romsdal om løyve til å ta grunnen i bruk før det er halde skjøn.
4. Volda kommune krev skjøn."

Vedtaket vart påklaga av Per Schjelderup den 16. desember 2015. Volda kommune fant i vedtak av 25. februar 2016 ikkje grunnlag for å ta klagen til følgje. Saka vart sendt til Fylkesmannen 26. februar 2016 som handsama saka og fatta vedtak 3. juli 2016 om at klagen ikkje vart tatt til følgje.

Saksøkjaren har lagt fram utkast til skjønnsføresetnader. Desse vart etter avtale mellom partane endra under skjønnsforhandlingane. Retten har i samsvar med dette fastsett slike skjønnsføresetnader:

1. Det skal fastsettast ein gjengs pris for tomteverdien til heile eigdommen som skal oreignast, med utgangspunkt i at eigdommen skal kunne brukast til forretning,

næring, kontor, industri eller lager, slik det går fram av gjeldande reguleringsplan. Dette gjeld også for det området som er merka som LB1 på kartet og som er regulert til LNF. Ved verdsettinga ser såleis retten vekk frå LNF reguleringa.

2. Verdsettingstidspunktet skal vere avheimlingstidspunktet.
3. Bygningen som står på eigedommen skal erstattast i samsvar med prinsippet om gjenanskaffelse, jfr vederlagslova § 7. Gjenoppbygging skjer på eigen grunn slik vist på nytt ervervskart som er lagt ved rettsboka.

Volda kommune har lagt ned slik påstand:

"Skjønnnet vert fremja"

Per Schjelderup har lagt ned slik påstand:

"Skjønnnet vert framja og grunneigaren vert tilkjent full erstatning for sitt økonomiske tap samt utlegg til teknisk og juridisk kompetanse."

#### **Retten si vurdering**

Retten tek først stilling til erstatninga for eigedommen og ser deretter på erstatninga for bygningen. Utgangspunktet er likt for begge vurderingstema. Det følgjer av grunnlova § 105 at Per Schjelderup skal ha full erstatning.

#### *Erstatning for oreigna grunn*

Det er om lag 48 da som skal ervervast. Arealet skal oppmålast nøyaktig i etterkant av skjønnet slik at retten vil fastsette ein kvadratmeterpris.

Vederlagslova § 4 slår fast at verdsetjinga av eigedommen skal skje på grunnlag av det som er høgast av eigedommen sin salsverdi eller bruksverdi. Partane er samde om at det er salsverdien som er det rette i denne saka og retten legg dette til grunn.

Vederlag etter salsverdien er regulert i vederlagslova § 5. Det følgjer av § 5, første ledd at:

"Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal."

Retten skal finne fram til kva ein vanleg kjøpar ved eit friviljug sal ville gitt per kvm for kjøp av grunnen som råtomt. Dette er partane også samde i.

Det går vidare fram av vederlagslova § 5, 2. ledd at:

"Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd

ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen."

#### *Pårekeleg utnytting*

Det følgjer av reguleringsplanen at området er regulert til kontor, forretning, industri og lager, samt LNF. Retten skal likevel finne ein gjengs strøkspris for heile området, og legge til grunn at bruken vil vere kontor, forretning, industri og lager, jfr skjønnsføresetnadane.

Det følgjer av reguleringsplanen at eigedommen i vår sak har høgast utnytting av dei områda som er regulert til forretning, kontor og industri. For dei aktuelle områda i vår sak kan mønehøgda vere opptil 14 meter og BYA er 60%. Retten viser til at dette er ei høg utnyttingsgrad som vil gjere området attraktivt.

#### *Eigenskapar ved eigedommen*

Arealet ligg på ein grusrygg og brorparten av arealet er relativt flatt, medan ein del er ei brattare skråning. Retten legg såleis til grunn at opparbeidingskostnadane for tomteareala vil vere relativt lave.

Asbjørn Moltudal, assisterande rådmann i Volda kommune, forklarte at kommunen la til grunn at kostnadane ved å gjere området byggemodent ville ligge på om lag kr 190 per kvm og retten legg dette til grunn.

#### *Plassering*

Eigedommen ligg på Øvre Rotset, rett ved Rotsethorntunnelen, i Volda kommune. Volda kommune er ei av kommunene på Søre Sunnmøre med flest innbyggjarar. Volda kommune er eit trafikkknutepunkt både sørover og mot ytre Søre Sunnmøre på grunn av utbygging av Kvisvstunnellen sørover, og Eiksundsambandet som sikrar fergefri forbindelse mot ytre Søre Sunnmøre. Vidare er Voldatunellen tatt inn i ny Nasjonal Transportplan som vart offentleggjort i år. Dette medfører at området på Rotset vil vere det einaste næringsområdet langs E39 som ligg ute i friluft på ein svært lang strekning. Området ligg heilt inntil E39 og retten vurderer dette såleis til å vere eit svært attraktivt område.

Vidare er Rotsetområdet sentralt i Volda kommune og Volda sentrum beveger seg oppover mot Rotset gjennom bustadbygging og utbygging av gangveggar og infrastruktur. Dette gjer også at området er attraktivt for den aktuelle bruken.

Det er vidare svært lite tilgjengeleg næringsareal i Volda kommune. Området i Furene er heilt utbygd. I 2014 erverva Volda kommune gjennom avtale, alt tilgjengeleg næringsareal i nærleiken av eigedommen. Asbjørn Moltudal frå Volda kommune, opplyste i retten at det berre er ein liten del av dette arealet som i dag er tatt i bruk, og det er den delen der det skal byggast institusjonar. Elles er næringsareala ikkje lyst ut for sal eller på annan måte

gjort tilgjengeleg for marknaden gjennom kommunen sine nettsider eller liknande. Til tross for dette har kommunen blitt kontakta med tanke på kjøp av arealet, men kjøp har ikkje kome i stand. Retten meiner at sjølv om det kan ta litt tid før eigedommen vart seld, vil dette truleg gå relativt raskt når eigedommen først vert gjort tilgjengeleg i marknaden for aktuelle kjøparar.

#### *Salsverdien*

Retten skal i tråd med skjønnsføresegnadane finne fram til salsverdien på avheimlingstidspunktet.

2. juli 2014 sa Frostating lagmannsrett overskjønn på fire tilgrensande næringsseigedommar. Salspris for råtomt vart der fastsett til kr 210 per kvm. Det er naturleg at retten tek utgangspunkt i dette skjønnet når ein skal vurdere kva som vil vere dagens verdi. Eigedommane er likt plassert, har om lag identiske eigenskapar og kommunen sine kostnader for å gjere området byggemodent er identisk.

Ei rein indeksregulering av 210 kr frå juli 2014 til april 2017 gir ein pris på om lag kr 225,-

Eigedommane i Frostating lagmannsrett sitt skjønn hadde 12 meter som høgste gesimshøgde etter reguleringsplanen, mot 14 meter i denne saka. Ein annan skilnad er at det i nasjonal transportplan som vart vedtatt i 2017, er slått fast at Voldatunellen skal byggast, noko som aukar attraktiviteten til området, jfr det som er sagt ovanfor om dette. Dette gjer at retten meiner rett pris skal ligge noko over prisen fastsatt i ovanfor nemnde skjønn frå Frostating lagmannsrett.

Foruten Frostating lagmannsrett sitt skjønn av 2. juli 2014, har Søre Sunnmøre tingrett sagt avgjerd i skjønn 29.10.2014 som gjaldt ein eigedom i Furene i Volda kommune. Dette området var også regulert til forretning/kontor og industri. Prisen per kvm vart her satt til kr 390. Retten meiner dette skjønnet ikkje er relevant for vår sak. Furene skjønnet gjaldt ei byggeklar tomt, samt Furene er vesentleg mindre sentralt enn eigedommen i vår sak.

Retten meiner vidare at prisane i Volda sentrum og sentrumsnære områder har hatt ei generelt høg prisstiging sidan 2014.

Saksøkte har lagt fram ei rekke prisdømer på bustadtømtar. Retten finn desse mindre relevant, men også desse illustrerer at det har vore ei vesentleg prisstiging i Volda dei siste par åra.

Retten viser særleg til skjønn sagt av Søre Sunnmøre tingrett 14.12.2016 for Lerkane, eit område midt i Volda sentrum. Retten kom der til at pårekneleg utnytting ville vere

næringsverksemd til allmennyttige føremål i kombinasjon med bustader. Retten skriv følgjande om prisstiginga i dette skjønnet:

*"Etter ei vurdering av dei prisdøma som er lagt fram finn retten at det er rettast å ta utgangspunkt i Upphelmskjønnet sagt av Søre Sunnmøre tingrett 19. november 2010 (sak 09-118057SKJ-SOSU). Dette ligg på andre sida av vegen for det arealet retten skal skjønne over i denne saka og pårekneleg bruk er identisk. Verdsettelsestidspunktet var der 1. desember 2008 og prisen vart sett til kr 1350 per m<sup>2</sup>. I dagens kroneverdi vil dette per 16. oktober 2016 vere 1605,- per m<sup>2</sup>.*

*Retten meiner prisstiginga på fast eigedom i Volda kommune har vore til dels vesentleg høgare enn ei indeksregulering av prisen frå 2008 vil føre til. Retten har kome til at rett pris per m<sup>2</sup> dersom heile gnr 19 bnr 2 skulle løysast inn ville vere kr 2050."*

Idet tomta i dette skjønnet ligg midt i Volda sentrum og har andre eigenskapar enn tomta i vår sak, samt er regulert til eit anna formål, er dette skjønnet ikkje relevant for anna enn å illustrere den prisstiging som har funne stad og at dette er ei prisstiging som overstig ei indeksregulering av den pris som vart fastsett av Frostating lagmannsrett i 2014.

Etter ei samla vurdering har retten kome til at rett grunnpris for kommunen sitt erverv av den aktuelle eigdommen er kr 285 per kvadratmeter.

#### *Erstatning for driftsbygningen*

Partane er samde om at erstatning for driftsbygningen skal fastsettast i samsvar med reglane om gjenanskaffelse, jfr skjønnsføresetnadane og vederlagslova § 7. Vederlagslova § 7 seier:

*"Ved oreigning av eigedom som eigaren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eigedom til tilsvarende bruk, så fram attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus.*

*Vederlag etter attkjøpsverdien kan ikkje krevjast for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller etter tilstanden elles ikkje kan reknast for tenleg til framtidig bruk.*

*Ved fastsetjinga av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eigedom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte."*

Retten har fått framlagt ein takst frå saksøkar utarbeidd av Ose Ingeniørkontor AS ved Ing. Lars Olav Tvergrov og ein takst frå saksøkte utarbeidd av Mulvik AS ved takstmann Ottar M. Skare. Retten har også hørt vitneforklaring frå Ing. Lars Olav Tvergrov. Takstmann Ottar M Skare hadde gyldig fråfall.

I takstmann Ottar M. Skare sin rapport er bygningen skildra slik:

*"Bygningen ligger ved Rotsetstrand i tilknytning til landbrukseiendommen 30/4 og i tilknytning til eiendommens skogarealer. Bygningen ble oppført ca 196 og har siden vært i bruk av eier i anledning driften av bruk. Bygningen ligger sentralt til og har lett adkomst til offentlig vei og dessuten skogeiendommene.*

*Foran bygningen er det opparbeidet gruset trafikkareal på ca 200m<sup>2</sup>. Omkring bygningen for øvrig er det løvskog.*

*Lagerbygningen har grunnflate 11,1x9,5 =100m<sup>2</sup> og ca 2,5 m høyde til underkant av takkonstruksjon (undergurt).*

*Bygningskonstruksjonen er tradisjonelle for landbrukslager. Fundamentering av betongsåler og-ringmur samt støpt gulv på grunnen. Ringmuren har høyde ca 40 cm over gulvnivå som for øvrig er i plan med utenforliggende gruset trafikkareal. Over ringmur er bindingsverk med utvendige spikerslag og låvepanel som er malt. Takkonstruksjoner er stedbygde tretakstoler med cc ca 2,75m, spikerslag og tekking av bølgeblikk som er malt. Mot nordøst er det anordnet 2 labank skyveporter samt en isolert bilgangsdør. Innvendig er det bygd et isolert lagerrom på ca 8m<sup>2</sup>.Bygningen er utenom dette uisloert. Det er innlagt strøm luftstrekk med 3x32 Amp inntakssikringer og 5 kurser (2stk 3x25Amp, 2stk 2x16 Amp og 1 stk 2x10 Amp) for forsyning av belysning og strømuttak. Det er 4 samt 1 takarmatur på stikk. Det er ikke innlagt vann."*

Også Ing.Lars Olav Tvergrov har skildra bygningen, om enn noko meir kortfatta. Retten har ikkje oppfatta at den skildringa av bygningen som Skare gjer i det siterte av sin rapport er omtvista, og retten legg denne til grunn.

Det er vesentlege forskjellar i dei to rapportane når det kjem til kva beløp dei meiner skal leggst til grunn. Ottar M. Skare kjem til ein gjenanskaffelsesverdi på om lag 1,5 MNOK, medan Lars Olav Tvergrov set ein teknisk verdi på bygningen på kr 300 000,-. Begge beløp er inkludert mva.

Slik retten ser det er teknisk verdi noko anna enn gjenanskaffelsesverdi. Vidare kom det fram under Tvergrov si vitneforklaring at det var vesentlege postar han hadde utelatt å ta med, og dersom han tok dei med, ville han også kome fram til ein verdi som låg nærare den verdi Skare har kome til i sin rapport. Vidare hadde Tvergrov lagt til grunn i sin rapport at bygningen ville gjenoppbyggast heilt identisk med dagens bygning, sjølv om ein ikkje ville få byggeløyve for ein slik bygning, fordi den ikkje oppfyller minstekrava til teknisk standard etter gjeldande forskrifter. Skare hadde på si side lagt til grunn minstestandard etter dagens forskriftskrav.



Retten meiner det korrekte utgangspunktet er å legge til grunn det som vil vere minstestandard etter dagens forskriftskrav.

Ing. Lars Olav Tvergrov hadde ingen vesentlege innvendingar til dei beløp takstmann Skrede hadde tatt med i sin rapport og retten legg derfor Skrede sin rapport til grunn som eit utgangspunkt for retten sine vurderingar.

I taksten frå Skare, er det tatt med ein kostnad til utarbeiding av skredrapport for vurdering av skredfaren der bygningen var tenkt å byggast opp igjen. I løpet av hovedforhandlinga vart partane samde om ny plassering av bygningen som ikkje gjer slik utgreiing av rasfaren naudsynt, og denne posten fell såleis vekk.

Vidare skal det etter vederlagslova gjerast frådrag for "*føremøner som attkjøp av annan eigedom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte.*"

Retten set slikt frådrag skjønsmessig til kr 100 000,- idet retten vurderer det slik at det i det vesentlege vil vere fordel for lågare vedlikehaldskostnad som her vil verte oppnådd.

Retten meiner etter dette at erstatninga for driftsbygningen passande kan settast til kr 1 270 000,-.

#### **Sakskostnader**

Saksøkte skal tilkjennast sakskostnader i samsvar med skjønnsprosesslova § 54. Advokat Knardal har levert sakskostnadsoppgåve på totalt kr 121 250 ink mva. Volda kommune hadde ikkje merknader til denne og retten legg denne til grunn. I tillegg skal Volda kommune dekke dei lovpålagte kostnadane med skjønnenet.

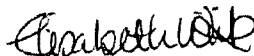
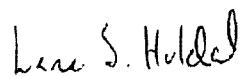
Skjønnenet er samrøystes.

\*\*\*\*\*

## SLUTNING

1. Volda kommune betaler til Per Schjelderup kr 285 – kronertohundreogåttifem - per kvm i erstatning for det areal dei oreignar frå gnr 30 bnr 4 i Volda kommune.
2. Volda kommune betaler til Per Schelderup kr 1 270 000,- - kronereinmilliontohundreogsyttitusen kroner – som erstatning for driftsbygningen.
3. Volda kommune betaler dei lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
4. Volda kommune betaler sakskostnader til Per Schjelderup med kr 121 250 – kronereitthundreogtjueeintusentohundreogfemti -.
5. Betalingsfrist er fjorten dagar etter at skjønnet er forkynt.

Retten heva

  
Elisabeth Wiik  
Lene Sjøvik Huldal  
Terje Follestad  
Anders Roald  
Ragnhild Hogganvik Eid

## RETTLEDNING FOR RETTSMIDDELBRUK I SKJØNN

### Begjæring om overskjønn til lagmannsretten

Det kan krevjast overskjønn for lagmannsretten. Detaljerte føresegner om overskjønn går fram av skjønnsprosesslova av 1. juni 1917. Dei viktigaste vilkåra er:

Fristen for å krevje overskjønn er éin månad frå underskjønnet vart forkynt.

Kravsmål om overskjønn frå ein advokat skal setjast fram skriftleg for den retten som har sagt underskjønnet. Sjølvprosederande partar kan setje fram munnleg kravsmål om overskjønn ved personleg oppmøte i den retten som har sagt underskjønnet. Retten kan tillate at også prosessfullmektigar som ikkje er advokatar set fram munnleg kravsmål om overskjønn.

Kravsmålet om overskjønn må nemne:

- den retten overskjønnet høyrer under, partane i overskjønnsaka og i tilfelle deira lovlege fullmaktshavarar
- det underskjønnet som blir kravd overprøvd
- om kravet om overskjønn gjeld heile underskjønnet eller berre delar av det
- dei feila ved underskjønnet som kravsmålet om overskjønn blir grunngjeve med
- dei tilhøva som er avgjerande for retten til å krevje overskjønn
- 

Lova inneheld visse avgrensingar i retten til å krevje overskjønn. Kravsmål om overskjønn i sak om formuesverde blir ikkje teke under behandling utan samtykke frå lagmannsretten viss verdien er under 125 000 kroner. Ved vurderinga av om samtykke skal gjevast skal det mellom anna takast omsyn til kva sak det gjeld, kva trong partane har for overprøving, og om det synest å vere svakheiter ved underskjønnet eller ved behandlinga av saka.

I tillegg kan du bli nekta å fremje kravsmål om overskjønn – uavhengig av verdien på ankegjensstanden – når lagmannsretten finn det klart at kravsmålet ikkje vil føre fram.

Den som krev overskjønn må betale behandlingsgebyr. Opplysning om størrelsen på gebyret og korleis det skal betalast, kan den retten som har avsagt underskjønnet gi.

Tingretten kan gi nærare opplysingar om vilkåra for å krevje overskjønn.

### Anke til Høgsterett

Eit overskjønn kan berre ankast til Høgsterett på grunn av feil i rettsbruken eller den saksbehandlinga som ligg til grunn for avgjerda. Anken skal behandlast etter reglane om anke over dommar i tvistelova kapittel 29 eller 30.

Ankefristen er éin månad frå overskjønnet vart forkynt.

Den som ankar må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avheimla overskjønnet kan gi opplysning om storleiken på gebyret og korleis det skal betalast.

Behandling av anke over overskjønn krev alltid samtykke frå Høgsteretts ankeutval. Slikt samtykke skal berre gjevast når anken har noko å seie utanfor den saka som ligg føre, eller at det av andre grunnar er særleg viktig å få behandla saka av Høgsterett. Anke over overskjønn skal til vanleg avgjerast etter munnleg forhandling.

Den domstolen som har avheimla overskjønnet kan gi nærmare opplysning om vilkåra for anke over overskjønn.



Volda kommune  
v/Rådmann  
Stormyra 2  
6100 VOLDA

Ålesund, 09.06.2017  
Ansvarlig advokat: Reidar Andresen  
Vår ref.:16-10028

## MERKNADER KNYTTET TIL SØRE SUNNMØRE TINGRETTS SKJØNN AV 16. MAI 2017

Det vises til mottatt skjønnsavgjørelse fra Søre Sunnmøre tingrett for areal tilhørende Per Schjelderup, eier av gnr. 30 bnr. 4 i Volda kommune.

Etter en gjennomgang av skjønnet er det min oppfatning at Volda kommune bør begjære overskjønn. I korte trekk begrunnes dette med følgende:

### 1 Ad erstatning for grunn

Skjønnsretten har kommet til en pris på kr 285 pr. m<sup>2</sup> for ekspropriert areal, noe som vurderes å være for høyt.

Sideliggende areal ble av Frostating lagmannsrett i skjønn fra 2014, vurdert å ha en verdi på kr 210 pr. m<sup>2</sup>. Justert for inflasjon utgjør dette i dag kr 225 pr. m<sup>2</sup>. Det er min vurdering at dette vil være det riktige nivået i utgangspunktet, og at tingretten har gjort en feil når den har vurdert at prisene i Volda kommune har steget mer enn konsumprisindeksen for denne type areal. Det er videre min vurdering at tingretten i for stor grad har vektlagt Knivsvegen og den nye veiaksen i Nasjonal Transportplan som et grunnlag for at en har forlatt en konsumprisindeksjustering, og justert opp prisen på annen måte.

Videre er det min vurdering at tingretten i for liten grad har vektlagt at arealet krever en betydelig grad av investering hva gjelder infrastruktur som vei, vann og kloakk, hvoretter en kalkyle innhentet fra Volda Maskin indikerer at en slik opparbeidelse vil koste rundt kr 200 pr. m<sup>2</sup>.

Tingretten har også i liten grad vektlagt at arealet, slik det i dag ligger, vil kreve en betydelig investering for å gjøres byggeklart hva gjelder rassikring, idet arealet i planomtale for Øvre Rotset Næringsområder av 17. januar 2014, er opplyst å ligge i et rasutsatt område.

Enkeltvis og samlet tilsier det ovennevnte at riktig erstatning bør være betydelig/noe lavere enn de kr 285 som tingretten er kommet til.

### 2 Ad erstatning for driftsbygning

På det aktuelle arealet står det en driftsbygning som skjønnet har kommet til skal erstattes med kr 1.270.000. Denne erstatningen kommer i tillegg til en sentral skjønnsforutsetning fra Volda kommunes side – nemlig at man ville stille til fri disposisjon tilsvarende areal for oppføring av ny bygning.



JUDICIA

Fra min side vurderes at tingretten i for stor grad har vektlagt innhentet verdivurdering fra Schjelderup – fra takstmann Ottar Skare, og i for liten grad vektlagt innhentet verdivurdering fra Ose Ingeniørkontor på vegne av Volda kommune.

Etter avhjemlet skjønn har rådmannen i tillegg innhentet pristilbud fra «Landbruks-Bygg AS» av 7. juni 2017, som har beregnet en pris for oppføring av tilsvarende bygning på kr 697-824 ekskl. mva., noe som gir en pris på kr 872.980 inkl. mva. Erstatningen til tingretten er således etter min vurdering ca. kr 400.000 for høyt.

### 3 Oppsummering

Det er min faglige vurdering at erstatningen som skjønnsretten har fastsatt for arealet til Per Schjelderup, er for høyt både hva gjelder kvadratmeterpris og erstatning for driftsbygning. Med bakgrunn i dette bør som nevnt kommunen begjære overskjønn.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet JUDICIA DA

Reidar Andresen  
Advokat/partner

# Bilag 4

Oreigningskart  
Øvre Røiset  
06.05.2015  
Målestokk 1:2000  
Målestokk 1:2000 ved utskrift A3



Røisetstranda

NT ERVEVS-GRØSER

Nausstrupe

oreigningsareal gnr 30 bnr 4  
48,2 daa

Austrestranden (B. 651)



## SAKSDOKUMENT

---

Sakshandsamar:	Asbjørn Moltudal	Arkivsak nr.:	2014/1753
		Arkivkode:	611

---

<b>Utvalsaksnr</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
	Formannskapet	

### SPØRSMÅL OM ANKE AV SKJØN I BOTNAVEGEN

#### Administrasjonen si tilråding:

*Volda kommune vil for sin del **ikkje** anke resultatet i skjønssak 16-116802SKJ-SOSU ved Søre Sunnmøre Tingrett. Skjønnsresultatet vert såleis teke til vitende.*

#### Vedleggsliste:

1. Søre Sunnmøre Tingrett si rettsbok i sak 16-116802SKJ-SOSU
2. Skriv frå adv.Reidar Andresen d.s. 9.juni 2017

#### Uprenta saksvedlegg:

Ingen

#### Samandrag av saka:

Botnaveskjønnet vart halde 4.-6. april 2017. Formannskapet godkjende i sak PS 125/16 avtale om kjøp med eigarane langs Botnavegen og kravde i same vedtak skjøn.

Skjøn er halde og domen ligg no føre. I domen varierer erstatninga for grunn frå kr. 1,- for åpen fastmark til kr. 20 på fulldyrka jord. I tillegg er der særskilte erstatningar for tunområde, garasje, uthus og tomteareal.

Eg rår til at kommunen godtek skjønnsresultatet.

#### Saksopplysningar:

Volda kommune og grunneigarane langs Botnavegen gjekk inn avtaler godkjent i formannskapet 21.06.2016 PS 125/16 om grunninnløyising for å få utbetra den kommunale vegen frå fylkesvegen til snuplass ved Botnasanden.

Skjønkravet vart sendt tingretten 12. juli 2016 og skjønnet vart halde 4.-6.april 2017.



Det ligg no føre dom i saka og rettsboka følgjer denne saka som vedlegg 1.

**Vurdering og konklusjon:**

Det må no takast avgjerd om skjønet skal godtakast eller ankast til lagmannsretten.

Retten har m.a. vurdert planmessig situasjon, omfang av egedomsinngrepet, vegbreidde og bruksverdi for det enkelte bruk. Det er gitt både generelle og spesielle skjønnsføresetnader og desse er gjengitt under det enkelte takstnummer. Det vert synt til rettsboka som fylgjer denne saka.

Etter å ha lest og vurdert dommen og konferert med kommunen sin advokat har rådmannen konkludert med at resultatet ligg innanfor det kommunen kan akseptere og eg vil difor tilrå at skjønet frå kommunen si side **ikkje** vert anka.

**Helse og miljøkonsekvensar:**

Vart vurdert i saka om godkjenning av avtalen.

**Økonomiske konsekvensar:**

Grunnkjøpet vert å finansiere som del av utbetringa av Botnavegen. Så langt ein kan sjå vil erstatningsbeløpet som fylgje av skjønet bli på rundt kr. 700.000,-. Arealet for innløyasing er tilsammen på 13,1 da. I tillegg kjem andre spesielle erstatningar som garasje, vedhus m.m. Den tekniske korrigeringa av budsjettet vert å følgje opp i eiga sak.

**Beredskapsmessige konsekvensar:**

Vart vurdert i saka om godkjenning av avtalen.

**Vurdering og konklusjon:**

Etter gjennomgang av skjønet

Rune Sjurgard  
Rådmann

Asbjørn Moltudal  
Ass.Rådmann

**Utskrift av endeleg vedtak:**

Advokatfirmaet **JUDICIA DA** v/Reidar Andresen Grimmergata 5, NO-6002 Ålesund  
Adv. Bjørn Kristian Hove, Postboks 815, 6001 Ålesund



# ROMSDAL TINGRETT

Dok 83

Advokat Reidar Andresen  
Advokatfirmaet Judicia DA  
Grimmergata 5

6002 ÅLESUND

Deres referanse

Vår referanse

Dato

16-116802SKJ-ROMS

18.05.2017

## Forkynning

### Volda kommune - Magnus Eichinger Vassbotn m.fl.

Vedlagt følger kopi av Romsdal tingretts skjønn av 15.05.2017.

Vi ber deg på vegne av din part vedta forkynning og straks fylle ut kvitteringen og sende den tilbake. Avgjørelsen anses som hovedregel forkynt når den er kommet til advokatens kontor.

Vi ber deg anføre på skjemaet når utskriften er kommet til kontoret og, i tilfelle fravær, når advokaten tidligst har hatt anledning til å se den.

Romsdal tingrett

Sissel Dørum Lillebakk  
rådgiver

---

**Postadresse**

Postboks 2516, 6404 Molde

**Sentralbord**

71 25 82 21

**Saksbehandler**

Sissel Dørum Lillebakk

**Bankgiro****Organisasjonsnummer**

974745623

**Kontoradresse**

Julsundvegen 9, Fykeshuset, 6412 Molde

**Telefaks**

71 25 82 22

**Telefon**

71 25 82 32

**Ekspedisjonstid**

0800-1500

**Internett/E-post**

www.domstol.no  
romsdal.tingrett@domstol.no

50

Sendes tilbake til:

Romsdal tingrett  
Postboks 2516, 6404 Molde

**Kvittering for mottak av forkynning  
16-116802SKJ-ROMS**

Forkynning av skjønn av 15.05.2017 vedtas.

Avgjørelsen kom til mitt kontor den \_\_\_\_\_

Grunnet \_\_\_\_\_

kunne jeg tidligst se utskriften den \_\_\_\_\_

*Dato*

*Underskrift*

Advokat Reidar Andresen





## ROMSDAL TINGRETT

### Skjønn

---

**Avsagt:** 15.05.2017 i Romsdal tingrett,

**Saksnr.:** 16-116802SKJ-ROMS

**Dommer:**

Sorenskriver

Svein Eikrem

**Skjønnsmedlemmer:**

Rekneskapsmedarbeidar  
Bonde  
Pensjonist  
Pensjonist

Dagrun Olaug Molvik  
Björg Sæter  
Karl Anton Kopperstad  
Ottar Jan Løvoll

**Saken gjelder:** Avtaleskjønn

---

Volda kommune

Advokat Reidar Andresen

**mot**

Magnus Eichinger Vassbotn  
Bjørn Magnar Rotevatn  
Anna Marie Mjånes  
Paul Robert Rotevatn  
Jan Arve Slettebakk  
Gregorius Rotevatn  
Herdis Rotevatn  
Knut Arne Solberg  
Oddbjørg Grete Brune  
Martin Bjarne Brune  
Mørenett AS  
Kari Garnes  
Liss-Mona Vorren  
Svein Audvar Drabløs  
Sølvi Margrete Skjåstad Vassbotn  
Bjørn Egil Vassbotn

Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove

**Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse**

Jostein Arne Vassbotn  
Per Egil Nymark Vassbotn  
Asbjørg Margrete Vassbotn  
Cesilie Dahle Torbjørnson

Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove  
Advokat Bjørn Kristian Hove

## SKJØNN

Saken gjelder avtaleskjønn, jf. skjønnsprosessloven § 4.

Skjønnen gjelder fastsettelse av erstatning for erverv av grunn og rettigheter i forbindelse med opprustning og utvidelse av den kommunale "Botnavegen" i Volda kommune. Det gjelder en strekning på ca. 2 km, fra veikrysset med fylkesvei 45 til en snuplass ved Rotset utmark.

Saksøker er Volda kommune som eier veien (heretter kalt saksøker). De saksøkte er i alt 17 private parter (takstnummer) i forbindelse med gjennomføring av veiprosjektet. Samtlige saksøkte i skjønnet har samtykket til at kommunen overtar nødvendig grunn og rettigheter til utbygging av "Botnavegen" og at erstatningen skal fastsettes ved skjønn ved Søre-Sunnmøre tingrett etter reglene i ekspropriasjonserstatningsloven.

### **Framstilling av saken**

Volda kommune egengodkjente "Reguleringsplan Botnavegen" i kommunestyremøtet 22. mai 2014, sak 71/14. Formålet med reguleringsplanen er å gjennomføre en opprustning av veien, utvide veibredden, forbedre svinger og bæreevnen på veien. Samtidig skal trafiksikkerheten for de myke trafikanter forbedres med bygging av fortau/gangvei langs veien.

Saksøker har forhandlet med de saksøkte om en minnelig avtale om erstatning, men partene lykkes ikke å komme fram til enighet i saken.

Omfanget av grunnervervet og rettslig grunnlag for fremme av skjønnet fremgår av dokumentene i takstmappen: reguleringsplanen med bestemmelser, grunnervervskart, boniteringskart, frikjøpserklæringer, alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger for hvert takstnummer m.m. Retten har gjennomført befarings av samtlige takstnummer og gitt alle parter anledning til å avgi forklaring under skjønnsforhandlingen ved befaringsen og i Volda samfunnshus.

På tidspunkt for skjønnet var eiendommene ikke tiltrådt av saksøker.

Skjønnen ble avholdt i dagene 4. 5. og 6. april 2017. Det vises til rettsboken for skjønnet.

Ingen av partene har innvendinger mot det formelle grunnlaget for skjønnet, og samtlige parter har nedlagt påstand om at skjønnet fremmes.

Retten vil først redegjøre for partenes alminnelige påstandsgrunnlag, mens de spesielle påstandsgrunnlag vil fremgå under hvert takstnummer nedenfor.

### **Saksøker har i det vesentlige anført**

Grunneier har krav på full erstatning ved ekspropriasjon, jf. Grunnloven § 105.

I utgangspunktet er reguleringsplanen bindende for den påregnelige utnyttelsen av eiendommen. Ved offentlige veianlegg skal det ses bort fra reguleringsplanen og vurdere om det er en påregnelig alternativ bruk av arealet.

Erstatningen skal fastsettes etter reglene i ekspropriasjonserstatningsloven (vl.) §§ 4 - 7, og rettspraksis til disse bestemmelsene.

I denne saken har ingen av arealene noen selvstendig salgsverdi. Retten skal derfor bruke reglene om bruksverdi og prinsippet om differanseverdien.

Det følger av vl. § 6 at; *"vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eiendomen ved slik pårekeleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden"*.

Saksøker viser til takstmappen som inneholder eiendomskart med markslag med ulike boniteringer. Det er i hovedsak enighet om boniteringen slik den fremgår av kartet.

Retten må anvende reglene om marginalkalkyler slik disse fremgår av Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 7. august 2013 (LE-2013-27778).

Når det gjelder bruksverdien, skal retten foreta en objektiv vurdering av hva som kan være en påregnelig utnyttelse av eiendommen. Det må også gjøres en subjektiv vurdering av størrelsen på bruket og tidligere bruk av eiendommen. I vår sak er det lang tid siden det var ordinær drift på eiendommene. Det dreier seg om hobbydrift på småbruk, som det ikke er økonomisk grunnlag for å leve av i dag. Siden det gjelder småbruk, må den jordbruksfaglige tilnærmingen tilpasses denne størrelsen på brukene. Partenes forklaringer viser at jordbruksarealene har vært slått uten vederlag til grunneier eller "kompisslått" for en svært rimelig sum, for eksempel 100 kroner per dekar. Selv om arealene har en flott beliggenhet, er det lite eller ingen ting å få i betaling for leie av små arealer. Skal eiendommen tas i bruk til andre produksjoner, må det foretas investeringer. I vår sak er det ikke realistisk eller påregnelig med andre produksjoner enn grasproduksjon, fordi det krever for store investeringer i forhold til arealstørrelsen og produksjonsgrunnlaget.

Sunnmøre tingretts skjønn av 27. juni 2016 (15-177625SKJ-SUMO) hvor det ble fastsatt særdeles høye bruksverdier som ikke overføringsverdi til vår sak. Skjønnen omfatter andre typer gårdsbruk enn i vår sak. Politikerne i Ørskog kommune fulgte ikke innstilling fra administrasjonen og prosessfullmektig om å anke skjønnet.

Kapitaliseringsrenten skal settes til 4 %. Ved 100 kroner i leie per dekar dyrket jord, som flere parter har fått i jordleie, blir erstatningen 2,50 kroner per m<sup>2</sup>.

Når det gjelder den konkrete erstatningsutmålingen for bruksverdien, kan den ikke bli høyere enn standardprisen som tilbys av Statens Vegvesen ved minnelige avtaler med grunneiere. Det er ca. 20 kroner per m<sup>2</sup> ved fulldyrket jord. Udyrket jord, åpen fastmark og beite har liten eller ingen verdi, slik at prisen ligger på mellom 1 – 5 eller 6 kroner.

Ved enkelte takster skal det utmåles erstatning etter differanseprinsippet for tap av areal i gårdstun med opparbeidet plen osv. Disse arealene har ikke noen selvstendig salgsverdi. Det vises til Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 18. oktober 2016 (LE-2015-200629). Erstatningen skal fastsettes etter en vurdering av eiendommens verdi før og etter inngrepet.

Videre har grunneierne en tilpasningsplikt. Grunnavståelsen gjelder mindre stripeareal som har marginal betydning for eiendommen. Avståelse av stripearealer fra gårdstun har også liten økonomisk betydning i denne saken.

Hele veianlegget er et ønsket tiltak fra grunneiernes side. Det tas noen mindre areal, men stort sett blir det et løft for den enkelte eiendom og hele området langs "Botnavegen". Retten må vurdere dette i forbindelse med differansebetraktningen. Hele det nye veianlegget vil medføre store fordeler; bedre standard, buffer mellom vei og myke trafikanter og asfalt på veibanen. Betydelige problemer med støv og dårlige vei blir borte. Denne fordelene må tas med i erstatningsutmålingen, jf. vl. § 9. Det blir en del av totalvurderingen å ta hensyn til fordelene ved tiltaket.

Når det gjelder spørsmålet om veibredden i "Botnavegen", må veistrekningen deles i to etapper. Den ene gjelder en konkret vurdering av veibredden etter omklassifisering til kommunal vei og den andre omfatter strekningen hvor grunneierne har avgitt en "frikjøperklæring" til kommunen. Dette har selvfølgelig betydning for erstatningsutmålingen, da kommunen ikke er forpliktet til å betale erstatning for egen grunn.

Saksøker mener at for strekningen fra fylkesveien og ned til takst nr. 1, skal veibredden etter omklassifisering være i henhold til veilovens bestemmelser, det vil si 9 meter (4 meter + 2,5 meter på hver side). Videre har grunneierne akseptert utvidelsen av veibredden fordi kommunen overtok vedlikeholdet av veien. Det kan likevel være noen takstnummer som har smalere vei ut fra en konkret vurdering. For den andre strekningen gjelder frigrunnerklæringen. Her fikk kommunen en økning til 7 meter med tillegg av 2 meter på hver side av veien. Et eventuelt gjerde som er satt opp vil uansett være veiens yttergrense. Det vises til Frostating lagmannsretts overskjønn gjengitt i Rg-2001-810. Det omhandler en strekning på fylkesvei nr. 45 i Volda (Vikebygdivegen), som har forbindelse til "Botnavegen" i vår sak.



### **Saksøker nedla følgende påstand**

1. Skjønnets fremmes.
2. Grunneierne tilkjennes full erstatning.

### **Saksøkte har i det vesentlige anført**

Partene er enige om de erstatningsrettslige regler som gjelder for verdsettelse av grunnarealene og reglene om sakskostnader.

Det følger av Grunnloven § 105 at den som må avstå grunn til det offentlige har krav på full erstatning. Retten skal av eget tiltak anvende disse reglene, selv om ikke alle poster skulle være påberopt av grunneier.

Erstatningen skal fastsettes på tidspunkt for avhjemling av skjønnets, da eiendommene ennå ikke er tiltrådt av kommunen, jf. vl. § 10.

I denne saken er det bruksverdien som gir den høyeste verdien i forhold til salgsverdien. I tillegg har et takstnummer krav på erstatning for gjenerverv av en garasje, jf. vl. § 7. Videre skal retten vurdere erstatning for eventuelle særulempet, jf. vl. § 8. Det vises til de saksøktets påstandsskrift. Partene er uenige om erstatningsutmålingen til de saksøkte.

Videre er partene uenige om veibredden på "Botnavegen". De saksøkte viser til at kommunen har tatt seg til rette gjennom flere år slik at veien er blitt bredere og bredere. Saksøker anfører at nå har veien 9 meters bredde, det vil si langt utenfor veiens nåværende bredde uten at grunneierne er spurt.

Partene er enige om de ulike kategorier av arealbruken, markslag, som fremgår av boniteringskartene i takstmappen.

De saksøkte mener at "Botnavegen" ikke er bredere enn den gamle veis utstrekning. Det vises til at saksøkte Bjørn Rotevatn opplyste til retten at kommunen spurte han om tillatelse til å utvide veien for en busslomme. Dette taler for at kommunen og grunneierens standpunkt var sammenfallende, det vil si ikke rettigheter utover den gamle veibredden. Kommunen kan derfor ikke ha eierskap utover det som allerede er tatt i bruk av veien.

Det følger av tingsrettslige regler at for å bli eier til fast eiendom må eieren enten fysisk ta i bruk eiendommen eller det må foreligge et hjemmelsdokument som gir notoritet for overdragelsen, det vil si tinglyst dokument. Noe slikt dokument er ikke fremlagt for retten. Kommunen har heller ikke tatt i bruk veien i den bredde som anført. Den eier derfor ikke

grunnen i en slik bredde. Retten til å bli eier er også gjenstand for foreldelsesfrist på tre år, og kommunen har overskredet fristen når den ikke gjort noe etter omklassifiseringen. Veilovens bestemmelser om veibredde betyr derfor ingen ting i denne saken.

Når det gjelder frikjøpserklæringen, kommunens overtakelse til vedlikehold, er vedtakets reelle innhold ikke fulgt opp av kommunen. Når eiendommene er omsatt til nye eiere, gjelder tinglysningslovens regler slik at disse ikke trenger å følge erklæringen. Det vises til Søre Sunnmøre tingretts skjønn av 23. november 1999 og Frostating lagmannsretts overskjønn gjengitt i Rg-2001-810. Ervervet gjelder altså 7 meter. Overskjønnet omhandlet en fylkesvei som har forbindelse til "Botnavegen" og har derfor overføringsverdi til vår sak. Subsidiært vil de saksøkte anføre at det ikke er harmoni om overskjønnets fastsettelse til 7 meters bredde ikke skulle gjelde i vår sak, det vil si ikke 9 meters bredde. Den offentlige part har bevisbyrden og den er ikke innfridd i vår sak.

Når det gjelder erklæringen om frigrunn, så gjelder ikke den "Botnavegen", men utmarksveien på andre siden av "Rotevatnet". Det var gårdsbrukene på Rotset som eide veien frem til "Botnavegen". Kommunen fikk overta veien mot å overta vedlikeholdet av den. De saksøkte mener at det er et veianlegg på til sammen 7 meters bredde, 4 meter vei og 1,5 meter på hver side av veien.

Erklæringen om frigrunn gir ikke grunnlag for en statisk tilnærming. Retten må gjøre en individuell vurdering i forhold til hvert enkelt takstnummer, slik at erklæringen ikke åpner adgang for å ta i bruk mer areal enn nødvendig for veianlegget. Det gjelder særlig hvor veien ligger flatt i terrenget, jf. takst nr. 1. Erklæringen er heller ikke tinglyst på den enkelte eiendom, og nye eiere er derfor ikke bundet av denne erklæringen. Kommunen kan derfor ikke få rett til mer enn 7 meters bredde. Når det er tvil om forståelsen av erklæringen må den gå utover kommunen.

De saksøkte vil anføre at ekspropriasjonsgjenstandens størrelse (veibanen, grøfter og skråninger) er ikke utover 7 meter som nevnt ovenfor.

I vurderingen av bruksverdien må retten anvende marginalkalkylen, ikke flat bruksverdi (snittverdien). Det vises til Ekspropriasjonserstatningsloven, Kommentanutgave, v/Lyngholt, s. 163 flg. Videre til Landbruk Nordvest SA sine beregninger av dekningsbidrag framlagt under saksforberedelsen, som har overføringsverdi til vår sak. Den påregnelige produksjonen på eiendommene i vår sak er gras og poteter. Når det gjelder fremgangsmåten for utregning av bruksverdien, vises det til Bondelagets svar på spørsmål om ekspropriasjon av dyrket jord. Det følger av Høyesteretts dom i Rt. 2014 s. 1203 at kapitaliseringsrenten skal være 4 %. Grunneiers årlige tap i bruksverdien skal da multipliseres med 25 for å finne det samlede tapet.

Videre vises det til Høyesteretts dom i Rt. 1986 s. 1354 hvor grunneiers tap av bruksverdien på sin eiendom var varig, ikke bare på den aktuelle eiers hånd. Retten skal foreta en objektiv vurdering av inntekspotensialet til eiendommen, slik en forstandig eier ville ha gjort. Tilpasningsplikten er mer sentral på store areal, hvor arbeidskraften kan brukes til noe annet. I vår sak er det snakk om små arealer, hvor det ikke er mulighet til tilpasninger. Det vises til Sunnmøre tingretts skjønn av 27. juni 2016 (15-177625SKJ-SUMO) som har overføringsverdi til vår sak. Retten kan ikke legge ensidig vekt på dagens situasjon, jf. Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 7. august 2013 (LE-2013-27778).

### **De saksøkte nedla følgende påstand**

1. Skjønnen fremmes.
2. Erverv av fulldyrket jord, udyrka jord, innmarksbeite og åpen fastmark erstattes etter bruksverdi. Og da slik at fylldyrket jord erstattes ved anvendelse av maginalkalkyle gitt vekselbruk mellom gras og potet.
3. Erverv av tunareal erstattes etter differanseprinsippet. Da ulempene må vurderes særskilt som del av verdidifferansen.
4. Erverv av boligtomter skal erstatning utmåles etter verdidifferanseprinsippet.
5. Garasjeanlegget innen T 3 skal erstattes etter gjenanskaffelsesverdi.
6. T 3 og T 8 kvalifiserer i tillegg for særskilte ulempeerstatninger.

### **Retten vurdering**

Partene er enige om at ekspropriasjonsskjønnet skal fremmes og at erstatningen skal fastsettes ut fra reglene i ekspropriasjonerstatningsloven (vl.). Retten legger også dette til grunn for skjønnet, jf. skjønnsprosessloven § 4. Videre er partene

*Generelle rettslige utgangspunkt for erstatningsfastsettelsen.*

Grunneiere og rettighetshavere har krav på full erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom, jf. Grunnloven § 105. Erstatningen utmåles etter bestemmelsene i ekspropriasjonerstatningsloven (vl.) og reglene som følger av Høyesteretts omfattende rettspraksis på dette området. På bakgrunn av framlagte takster og beregninger av dekningsbidrag til skjønnet, vil retten bemerke at det er et rettslig spørsmål, og ikke økonomisk spørsmål. å klarlegge hva som er det økonomiske tapet for den saksøkte i

skjønnnet. Enkelte grunnlag fremlagt fra partene er derfor ikke retningsgivende for skjønnets fastsettelse av erstatning.

I følge vl. § 3 har de saksøkte krav på erstatning for avståelse av grunn, skade og ulempe på gjenværende eiendom. Kravet på erstatning er begrenset til det økonomiske tapet saksøkte lider som følge av inngrepet.

For den enkelte saksøkte har retten fastsatt den høyeste verdien av salgsverdi og bruksverdi for det areal som avstås, jf. vl §§ 4 –6.

I henhold til vl. § 5 er salgsverdi vurdert til det man må regne med at vanlige kjøpere er villig til å gi ved frivillig salg. Det er lagt vekt på hva slags eiendom det gjelder, eiendommens beliggenhet, påregnelig utnyttelse som det reelt sett er grunnlag for etter forholdene på stedet, priser oppnådd ved omsetning av sammenlignbare eiendommer og andre forhold som er avgjørende for salgsverdien. Det skal foretas en konkret og individuell vurdering av hver enkelt eiendom som eksproprieres og etter en bred totalvurdering av de momenter som lovteksten nevner. Salgsverdien skal fastsettes ut fra en påregnelig utnyttelse. Retten skal da vurdere en framtidig realistisk utnyttelse av eiendommen, hvor det er bare reelle muligheter som kan tas i betraktning, ikke løse planer og prosjekter som det verken er faktisk og/eller rettslig adgang til. Det er sett bort fra verdiendringer på grunn av ekspropriasjonen (til det areal som avstås) og det offentliges planer og investeringer som nevnt i vl. § 5, tredje og fjerde ledd.

Ved ekspropriasjon av små areal, for eksempel striper til vegformål, vil det areal som avstås ofte mangle en selvstendig salgsverdi eller bruksverdi. Erstatningen fastsettes da på grunnlag av en differansebetraktning, det såkalte "differanseprinsippet" som er omtalt i Høyesteretts kjennelse i Rt-1976-1507 (Sandefjord):

*"Man vil vanligvis være henvist til å utmåle erstatningen på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatningen - med visse unntak - settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal".*

Retten skal foreta en konkret vurdering i forhold til hver enkelt eiendom hvilken økonomisk betydning grunnavståelsen medfører for omsetningsverdien til hele eiendommen. Det medfører at erstatningen kan variere fra en eiendom til en annen, avhengig av hvor på eiendommen ekspropriasjonen finner sted, betydning det avståtte areal har for resteiendommen mv.. For næringseiendommer vil erstatningen som regel være basert på den reduserte utnyttelse av eiendommen ekspropriasjonen medfører og de ulemper som ekspropriasjonen påfører resteiendommen (avståelsesulempene).

Ved anvendelse av differanseprinsippet kan det være problematisk å sondre mellom hva som er erstatning for grunnen og hva som er erstatning for ulemper på resteiendommen. Dersom selve veganlegget i vår sak ikke påfører de saksøktes eiendommer

nærføringsulemper som overstiger tålegrensen i nabolovens § 2, skal det sees bort fra verdireduksjon som skriver seg fra dette anlegget.

Det følger av vl. § 6 at bruksverdi er vurdert ut fra avkastningen av den enkelte eiendom ved påregnelig utnyttelse av det som det reelt sett er grunnlag for etter forholdene på stedet. Det gjelder en varig verdi og uavhengig av hvem som er eier på avståelsestidspunktet, jf. Høyesteretts dom i Rt-1986-1354 (Svenkerud). Den aktuelle bruk vil alltid være påregnelig så fremt den er lovlig. Retten skal vurdere om det er rettslig grunnlag for å gi erstatning basert på en annen bruk av jorda enn den bruk som rent faktisk finner sted på tidspunktet for skjønnet. Ved bruksendring stilles krav om en naturlig og påregnelig bruk av arealet dersom inngrepet ikke hadde funnet sted, slik at retten må også her se bort fra utnytting som ikke er realistisk, løse planer og prosjekter som det verken er faktisk og/eller rettslig adgang til. Sentrale momenter er hva gårdbrukeren rent faktisk drev med ved skjønnstidspunktet, kostnader og risiko ved driftsomlegging, markedstilgang og kompetanse. Høyesterett har i Rt-1992-217 (Ulvåkjølen) uttalt at kan det påvises en sannsynlig bruksendring, og den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag, skal det legges til grunn.

Bruksverdien framkommer ved en kapitalisering av det avståtte areal sin netto avkastning. I samsvar med Høyesteretts dom i Rt-2014-1203 settes kapitaliseringsrenten til 4 %. Bruksverdierstatningen per m<sup>2</sup> skal da multipliseres med 25 for å utmåle den totale erstatningen ved skjønnstidspunktet.

Bruksverdien av jord og skog fastsettes enten som flat eller marginal i ekspropriasjonsrettslig sammenheng. Flat bruksverdi framkommer når det gjøres fradrag i brutto avkastning både for variable og en forholdsmessig andel av faste utgifter. Ved avståelse av mindre areal, hvor arealreduksjonen ikke medfører noen omlegging i driften av eiendommen, er det praksis for å anvende marginal bruksverdi hvor det bare gjøres fradrag for variable utgifter. Dette har sammenheng med grunneierens plikt til å tilpasse og innrette sin drift av eiendommen slik at tapet blir redusert som følge av grunnavståelsen eller rettighetstapet. Driftsapparatet på bruket må for eksempel tilpasses det reduserte areal eller ved driftsomlegging, men det må være en faktisk og rettslig adgang til denne tilpasningen på bruket.

*Det følger av vl. § 7 at:*

*"Ved overføring av eiendom som eigaren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eiendom til tilsvarende bruk, så framti attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus.*

*Vederlag etter attkjøpsverdien kan ikkje krevjast for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller etter tilstanden elles ikkje kan reknast for tenleg til framtidig bruk.*

*Ved fastsetjinga av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eigedom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte."*

VI. § 4 annet ledd bestemmer at gjenerverserstatning kan gis hvor denne er høyere enn salgs- og bruksverdien. Det er imidlertid et krav om at vilkårene i vl. § 7 er oppfylt. Hvis ikke, skal det gis erstatning etter salgs- eller bruksverdien. Bestemmelsen forutsetter at eieren selv driver virksomhet på eiendommen. Den får således ikke anvendelse ved utleie. Videre må gjenerverv av en bygning eller anlegg være nødvendig etter sin art på en eiendom av en viss karakter for å opprettholde bruksmulighetene til eiendommen. Unødvendige bygninger eller anlegg for eiendommen skal derfor ikke erstattes etter vl. § 7. I Høyesteretts avgjørelse i Rt-1966-1339 (Bratterud) kom gjenervervsverdien ikke til anvendelse fordi uthuset ikke ble ansett som nødvendig for driften av en bolig i et villastrøk. Høyesterett la avgjørende vekt på arten av bygning i forhold til eiendommens karakter. I Rt-1974-1339 opphevet Høyesterett et overskjønn som omhandlet delekspropriasjon av en boligtomt med garasje, med henvisning til nevnte avgjørelse i Rt-1966-1339 (Bratterud).

Verdien av fordeler på resteiendom (gjenværende eiendom) som ekspropriasjonstiltaket medfører skal komme til fradrag i erstatningen, jf vl. § 9. Betingelsen er at fordelene ikke er "av allmenn karakter for eigedomar i distriktet", jf. Høyesteretts avgjørelse i Rt-2000- 1997 (Garshol).

Den reguleringsmessige situasjon har betydning for erstatningen. Hovedregelen er at gjeldende reguleringsplan og/eller arealdelen av en kommuneplan legges til grunn for påregnelighetsvurderingen. Bakgrunnen er rettsvirkningen av reguleringsplan og kommuneplanens areal, som fastsetter framtidig arealbruk for områder og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 og 11-6. Høyesterett har i avgjørelsen gjengitt i Rt-2009-740 (Seimsmyrane) avsnitt 42 flg. uttalt følgende:

*"Reguleringsplanar som er bindande, må som hovudregel leggjast til grunn ved oreigning. Dette er ein fast og gjennom lang tid etablert rettsstilstand, og eg noyer meg med å vise til Rt-1977-24 (Østensjø), Rt-1996-521 (Lena), Rt-2005-1255 (Voss), Rt-2006-473 (Stange) og HR-2009-1130-A (Son). Det kan herre givast vederlag ut frå den bruken som eit areal er avsett til i arealplanen, eller som planen etter plan- og bygningslova § 31 nr. 1 ikkje er til hinder for. Dette siste alternativet omfattar først og fremst etablert bruk av eigdommen. Frå denne hovudregelen er det gjennom praksis utvikla to unntak, og det er det nærare innhaldet i desse unntaka som er til prøving i saka her.*

*Det første unntaket, ..... , er at det skal fastsetjast ein utjamna pris - strøkspris - for all grunn innanfor eit område som skal byggjast ut, uavhengig av om det skal byggjast på grunnen eller om arealet skal tilfredsstillle fellesebehov.*

-----

*Det andre unntaket er at grunneigaren ved overføring av område regulerte til offentlege bygningar eller anlegg kan krevje at vederlaget blir fastsett på grunnlag av alternativ påreknede bruk.*

*I plenumsdommen i Rt-1996-521 (Lena) er unntaket grunnleggjande slik:*

*«Da ligger det i planen at de håndlagte arealer skal avstås til veianlegget; den rådighetsbegrensning som planen medfører har ikke noe annet formål enn nettopp dette: at grunnen inntil ekspropriasjon finner sted skal holdes ubebygd av hensyn til veianlegget. Er da situasjonen at det var påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbyggingen til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har, overføres fra den private eier til det offentlige.»*

*Det er på det rene at unntaket ikkje gjeld berre for veganlegg, ..... »,*

På denne bakgrunn kan verdsettelsen som den klare hovedregel ikke bygge på annen arealbruk enn den som følger av bindende arealplan, samt aktuell bruk som er lovlig.

Reguleringsplanen i nærværende sak er det rettslige grunnlaget for grunnvervet til trafikksikkerhetstiltaket. Når man ser bort fra denne planen, vil kommuneplans arealdel vedtatt 18. juni 2009, K – sak 53/09, være bindende for den påregnelige utnyttelsen av arealene, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Det fremgår av kommuneplanens arealdel at området for reguleringsplanen er lagt ut til "LNF-områder", uten "spreidd bustadbygging".

Videre er det fast rettspraksis for at den enkelte saksøkte har en tilpasningsplikt, slik at man plikter å gjøre sitt til at det økonomiske tapet ved inngrepet blir minst mulig.

Retten har fastsatt erstatningene på grunnlag av situasjonen da skjønnet ble avhjemlet, idet arealene ennå ikke var tiltrådt av saksøker, jf. vl. § 10.

Til slutt følger det av skjønnsprosessloven § 54 at saksøker skal dekke de saksøktes nødvendige utgifter i anledning saken.

Saksøker har fastsatt følgende:

## **I Alminnelige skjønnsforutsetninger**

- A. *Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger, herunder:*
- *omfang av eiendomsinngrepet;*
  - *saksøkerens fremgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning;*
  - *hvilke tiltak saksøkeren påtar seg;*
  - *hvilke forhold som skal holdes utenfor skjønnen*
- B. *Skjønnsforutsetningen består av en alminnelig del og en spesiell del. De spesielle forutsetningene inneholder særlige regler for det enkelte takstnummer. Så langt de spesielle forutsetningene er i strid med de alminnelige, eller med det generelle kartmaterialet som er fremlagt, går de spesielle forutsetningene foran.*
- C. *Saksøkeren forbeholder seg retten til å endre eller supplere det forannevnte materialet inntil skjønnen blir tatt opp til avhjemling.*

## **II Omfanget av eiendomsinngrepet**

- A. *Foruten grunn, omfatter eiendomsinngrepet enhver rett som er nødvendig for bygging, utbedring og vedlikehold av drift av det offentlige veianlegg som inngår i ekspropriasjonstiltaket.*
- B. *Grunn til offentlig vei og fortau blir ekspropriert til eiendom i samsvar med det som er angitt i skjønnsforutsetningene, og vist for skjønnsretten ved utstikking i marka, kart og veiprofiler.*
- C. *Utenfor området omfatter ekspropriasjonen rett til midlertidig og permanente eiendomsinngrep i samsvar med det som fremgår av henvisningen til kart, profiler og særskilte oppgaver. Ekspropriasjonen vil dessuten – som beskrevet i nevnte materiale – kunne gjelde:*
- *Rett til å flytte eksisterende ledningsnett og anlegge nye ledninger;*
  - *Rett til å etablere, legge om og vedlikeholde private ledninger;*
  - *Erverv av private bruksretter til fordel for andre enn saksøker.*

*De arealer som skal benyttes midlertidig, skal ryddes, herunder steinplukkes mv. av tiltakshaver som ledd i brukens avslutning.*

- D. *Eiendomsinngrepet omfatter også matjord innenfor ekspropriasjonsområdet.*

## **III Erstatningsforhold med tilhørende bestemmelser**

### **3.1 Fastsetting av grunnerstatning**

- A. *Saksøkeren vil legge frem arealoppgaver over det areal som skal erverves for hvert takstnummer, jf. forutsetningene i punkt 2 b og c. Endelig oppmåling skjer først når anlegget er avsluttet.*



- B. Saksøkeren ber om at skjønsretten fastsetter grunnerstatning pr. arealenhet (dekar/kvadratmeter) for hvert takstnummer spesifisert som fulldyrka mark, udyrka, fastmark og tun.

### 3.2 Trær og annen vegetasjon

Grunnen blir ekspropriert med påstående trær og annen vegetasjon dersom annet ikke er bestemt gjennom spesielle skjønsforutsetninger.

### 3.3 Gjerder

- A. Gjerder vil bli satt opp og holdt vedlike av veisjefen i følgende tilfeller:

- Der gjerde er nødvendig av omsyn til veien eller ferdselen på veien, jf. veiloven § 44 andre ledd.
- Der gjerde er nødvendig for å verne omgivelsene mot spesielle farer som veien/fortauet representerer.

Opplysning om hvor slikt gjerde er aktuelt, vil eventuelt gå frem av de spesielle skjønsforutsetninger, eventuelt også av veiplanen.

- B. Gjerdet skal plasseres etter anvisning fra Volda kommune/Vegvesenet.

Volda kommune/Vegvesenet fraskriver seg ansvar for fremtidig vedlikehold av gjerde.

- C. I den utstrekning veianlegget (fortauanlegget) gjør det nødvendig å fjerne eksisterende gjerde, forutsettes det at saksøkte besørger dette. Frist for å fjerne gjerde vil bli gitt i de eventuelle spesielle skjønsforutsetninger. Dersom gjerdet ikke er fjernet innen fristen, vil gjerdet bli fjernet av Vegvesenet.

### 3.4 Midlertidig inngrep

Midlertidig inngrep utenfor eksproprieringsområdet blir angitt i de spesielle skjønsforutsetninger, jf. forutsetningenes punkt 2 D. Skjønsretten fastsetter erstatning for disse inngrepene i samsvar med de påvisninger som blir angitt, herunder er det enighet om at erstatning fastsettes pr. år og at passering av 1. april et år gir ett ytterligere års erstatning.

### 3.5 Anleggsarbeider

Erstatning for skade og ulempe som følge av anleggsdriften, skal holdes utenfor skjønnen med mindre annet er bestemt i de spesielle skjønsforutsetningene.

### 3.6 Andre erstatningsforhold

De erstatninger som skjønsretten fastsetter, skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket, bortsett fra de forhold som ved skjønsrettens avgjørelse uttrykkelig er holdt utenfor skjønnen. Således omfatter erstatningene også eventuell skade eller ulempe i forbindelse med forutgående sikrings- og målearbeider, grunnundersøkelser og lignende.

## **IV Oppgjør og erstatning for avsnvstap**

Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønsloven §§ 53-57, eventuelt direkte med saksøkte.

*Tap som følge av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av skjønsretten etter bestemmelsen i § 10 tredje punktum i lov av 6. april 1984 nr. 17 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom. Dette gjelder både ved forhåndstiltrede og når fullt oppgjør ikke kan skje for fortau er bygd og endelig oppmåling foretas.*

## *V Andre bestemmelser*

### *5.1 Avkjørsler*

- A. Avkjørsler blir angitt i planer og eventuelt i spesielle skjønsforutsetninger. Endret bruk av eksisterende eller nye avkjørsler er betinget av særskilt tillatelse.*
- B. Avkjørsler blir anlagt av veisjefen. Når veisjefen påtar seg arbeid med tilknytningsvei eller lignende, vil dette følge av kart/eller spesielle skjønsforutsetninger.*

### *5.2 Ledninger eller grøfter mv.*

- A. Med mindre annet følger av særlige vilkår, sørger saksøkeren v/ Møre Nett for nødvendig kostnadsfri omlegging og tilkobling av eksisterende lovlig elektrisk ledningsnett, inkludert luftspenn – herunder i tillegg også vann- og kloakkledninger, drensledninger og grøfter med eventuelle kummer mv.*

*Saksøkeren sørger for at eksisterende lovlige vannledninger, elektriske kabler mv. blir lagt i barerør med kryssing av veien, dersom annet ikke blir bestemt i spesielle skjønsforutsetninger.*

- B. Fremtidige reparasjoner og vedlikehold over ledningsnett som faller inn under punkt A, er saksøkeren uvedkommende.*
- C. Reparasjon av vedlikehold av ledningsnett innenfor veiområdet kan bare utføres etter tillatelse fra Vegvesenet.*

### *5.3 Frisiktsoner*

*Frisiktsoner er vist på planer/kart. Innenfor disse er det ikke høye til sikthindrende beplantninger, gjerder, bygninger mv."*

Saksøkte har ikke reist innvendinger mot ovennevnte generelle skjønsforutsetninger eller spesielle skjønsforutsetninger som nevnt nedenfor under hvert taktsnummer.

### *Planmessig situasjon*

Partene og retten er enige om at man skal se bort fra reguleringsplanen til offentlig veianlegget, og vurdere alternativ påregnelig bruk av arealene, jf. LNF-område som nevnt i kommuneplanens arealdel.

### *Veibredden*

Spørsmålet om veibredden er tatt opp fra begge parter. Siden det gjelder omfanget av ekspropriasjonsgjenstanden, jf. skjønsprosessloven § 48, skal retten ta stilling til dette spørsmålet.

I den foreliggende skjønnssak er det to strekninger hvor veibredden må avgjøres ut fra et ulikt rettslig grunnlag.

Strekningen Rotevatn – Vassbotn (1,25 km) starter fra fylkesvei nr. 45. I forbindelse med ikrafttredelse av vegloven av 1963 ble denne strekningen vedtatt opprettholdt som "fylkesveg" på visse vilkår fra og med 1. januar 1964. Senere ble denne veistrekningen omklassifisert fra "fylkesveg" til "kommunal veg" i fylkestingets vedtak i sak 3/1973 med virkning fra og med 1. januar 1974. Saksøker har vist til at den normale bredden på slike veianlegg for fylkesveier er 9 meter, som inkluderer veibane, veiskulder, grøft og skråninger.

Under befaringen har retten sett at den faktiske bredden, verken på veibanen eller tilhørende veianlegg, er vesentlig smalere enn bredden som følger av "veinormalen" for kommunal vei. Flere vitneforklaringer fra saksøkte på denne strekningen har opplyst til retten at de ikke har erfart at kommunen har utøvet myndighet i samsvar med veinormalens bredde. Det gjelder både faktisk bruksutøvelse og offentlig myndighetsutøvelse. De saksøkte har erfart at kommunen har gradvis utvidet litt veiens bredde gjennom vedlikehold av veien med veiskraping og grusing. Når kommunen har hatt behov for utvidelse av veianlegget til møteplass eller busskur har kommunen tatt kontakt for å innhente grunneiers tillatelse. Fra grunneiernes side har de faktisk utøvet eierrådighet nærmest helt inntil veibanen i store deler av denne strekningen.

Etter rettens vurdering har denne omklassifiseringen ikke blitt fulgt opp av kommunen med en oppmåling og overføring av eiendomsrett til veggrunnen. Retten viser til Frostating lagmannsretts overskjønn gjengitt i Rg-2001- 810. Overskjønnet omhandlet en fylkesvei som har forbindelse til "Botnavegen" og har derfor overføringsverdi til vår sak. Der vurderte lagmannsretten at staten hadde bevisbyrden for sin anførsel om utvidet veibredde og lagmannsretten kom til at veibredden skulle være 7 meter. I den foreliggende sak vurderer retten at saksøker også her ikke har ført tilstrekkelig bevis for at eiendomsretten til grunnen for hele veianlegget har gått over til 9 meter kun gjennom vedtakene om omklassifisering.

Konklusjonen er at veibredden er 7 meter på strekningen fra fylkesvei nr. 45, Rotevatn – Vassbotn, det vil si fra og med takstnummer 5 til og med takstnummer 13.

Når det gjelder andre strekningen med "frikjøpserklæringen", fra Vassbotn til Rotset, må retten ta utgangspunkt i ordlyden i erklæringen.

*"1. Volda kommune får overta til vedlikehold vegen langs Rotsetstranda fra "Geila" på Rotset til fylkesvegen i Vassbotn- ca. 2.95 km.*

2. *Volda kommune får fri grunn til vegen slik den ligg i dag og fri grunn til utviding av vegen inntil 4,0 m køyrebane + grunn til grøft og skråning. Gjerdeavstand 1,5 m.  
....."*

Erklæringen er datert 18. mars 1966 og underskrevet av en rekke grunneiere på denne strekningen.

Det er kommunen som har bevisbyrden for sin anførsel om utvidet veibredde fra 7 til 9 meter. Erklæringen skal etter det opplyste være underskrevet av de saksøkte rettsforgjengere på denne strekningen, men er ikke blitt tinglyst i grunnboken på den enkelte eiendom i Kartverket. Det kan derfor være spørsmål om hvor mange av saksøkte som kjente til erklæringen da de selv overtok eiendommen fra sine rettsforgjengere. Etter bevisførselen har ikke kommunen fulgt opp denne "frikjøpserklæringen" med oppmåling av arealet og overføring av eiendomsrett til veggrunnen. Veien har fortsatt sin smale bredde, noen steder bare 4 meter, og kommunen har verken utøvd faktisk eller rettslig rådighet i samsvar med den over 50 år gamle erklæringen. Retten bemerker at selv om kommunen noen ganger har vedlikeholdt selve veibanen med skrape og grusing, kan man ikke av den grunn slutte at kommunen har ervervet grunn på begge sider av veien slik "frikjøpserklæringen" lyder. Grunneierne har på sin side utøvd faktisk rådighet som om de var grunneiere inntil veibanen eller grøft inntil veibanen. Ut fra en samlet vurdering finner retten at saksøker ikke har sannsynliggjort at veibredden er utvidet til 9 meter på strekningen fra Vassbotn til Rotset.

Konklusjonen er at fra og med takstnummer 1 til og med takstnummer 17 er veibredden 7 meter.

#### *Bruksverdien*

På de saksøkte eiendommer er det i all hovedsak grasproduksjon, men litt innslag av poteter til eget forbruk. Alle brukene har relativt små areal med dyrket jord til grasproduksjon, og i tillegg noe tilleggsareal til beite. Storparten av brukene er bortleid gratis eller til en rimelig sum, for eksempel 100 kroner per dekar i året. I utgangspunktet skulle den årlige leiesummen kapitaliseres i antall år leiekontrakten varer, men på grunn av det lave vederlaget legger retten til grunn at de saksøkte kunne avvikle leieforholdet i løpet av kort tid dersom det var aktuelt med drift av gårdsbruket i egen regi. Retten skal foreta en konkret vurdering av hvert enkelt takstnummer for å fastsette erstatningen etter bruksverdien som nevnt ovenfor.

Etter bevisførselen i saken legger retten til grunn at saksøker Volda kommune har ønsket å tilby samme vederlag til de saksøkte som Statens vegvesen tilbyr ved grunnerverv. Tilbudet er fra 20 til 1 krone per m<sup>2</sup> avhengig av hvilken hvilken markslag som erverves.

fra fulldyrket jord til åpen fastmark uten grasproduksjon. Det avgjørende vil derfor være om grunneierne har hatt et større økonomisk tap enn det prisen som kommunen kan tilby. Når bruksverdien skal vurderes, kan ikke retten bare vise til jordarealenes produksjonsevne. Retten må blant annet vurdere om det er påregnelig og realistisk grunnlag for bruksendring; om markedssituasjonen, værforholdene og størrelsen på eiendommen gjør det realistisk med investeringer for bruksendring? Retten viser til at nærmere halvparten av all dyrket jord i landet er bortleid og en stor andel av gårdbrukerne har annet inntektsgivende arbeid i hel eller deltidstilling ved siden av gårdsdriften. Dette er situasjonen for de aller fleste av de saksøkte i dette skjønnet.

### **De enkelte takstnummer**

De spesielle skjønnsforutsetningene og erstatningspåstandene er gjengitt under det enkelte takstnummer. Retten har valgt å behandle de enkelte takster etter den rekkefølge som ble gjennomført under skjønnsforhandlingen, det vil si fra fylkesveien til snuplassen ved "Rotevatnet", jf. fremlagte kart over de ulike takstnummer ved veien.

### **Takst nr. 5 – gnr 27 bnr 9 – Jan Arve Slettebakk**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

*Kommunen opprettholder 1 stk. landbruksavkjørsel til eiendommens teig langs Botnavegen.*

Denne eiendommen har totalt 224,8 dekar jord. Fulldyrket jord er 13,5 dekar og innmarksbeite er 0,5. Resterende areal er skog 189,4 dekar og i tillegg noe annet areal. Arealet som skal erverves er 181 m<sup>2</sup> åpen fastmark, 39 m<sup>2</sup> udyrket jord og 510 m<sup>2</sup> tilleggsareal som åpen fastmark.

Kommunen har anført at dette er åpen fastmark som ikke kan bygges ut på grunn av beliggenheten inntil fylkesveien.

Saksøkte har anført at erstatningen skal fastsettes ut fra bruksverdien.

Retten bemerker at arealet fremstår som åpen fastmark i hellende terreng. Arealet er relativt lite og har en ikke hensiktsmessig arrondering med veier på flere sider av arealet. Det medfører at arealet vanskelig kan utnyttes med maskinell drift som traktor og redskap. Påregnelig bruk av arealene er beitemark.

Retten fastsetter skjønsmessig bruksverdien til 9 kroner per m<sup>2</sup>.

#### **Takst nr. 4 – gnr 27 bnr 8 – Anne Marie Mjånes**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

*Kommunen opprettholder 1 stk. landbruksavkjørsel til eiendommens teig langs Botnavegen.*

Eiendommen har totalt 292,9 dekar jord. Fulldyrket jord er 17,9 dekar og innmarksbeite er 0,5 dekar. Resterende areal er 257,8 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Arealet som skal erverves er 227 m<sup>2</sup> fulldyrket jord og 245 m<sup>2</sup> åpen fastmark.

Kommunen anfører at boniteringen som vist på kartet er riktig, fordi arealet inntil steingarden er ikke lenger fulldyrket men ulendt og dårlig jord.

Saksøkte har anført at arealet nær steinmuren har vært fulldyrket mark, og det skal mye til for å få en omklassifisering.

Retten bemerker at den fulldyrkede jorda er i full drift, solrik, med god arrondering og bruk av maskiner. Etter befaring av området mener retten at boniteringen av jorda til åpen fastmark langs steingarden er riktig. Dette arealet har vært fulldyrket, men det har ikke vært drift over flere år. Trærne som vokste opp på dette arealet er nylig felt, da det var trerøtter i bakken under befaringen, jf. fotografier i takstmappen.

Retten vurderer at påregnelig drift av det fulldyrkede arealet til grasproduksjon fortsetter som før, men den åpne fastmarken blir brukt til beitemark.

Retten fastsetter skjønsmessig bruksverdien til 20 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket areal og 9 kroner per m<sup>2</sup> for beite.

#### **Takst nr. 6 – gnr 27 bnr 12 – Herdis og Gregorius Rotevatn**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Det etableres lukket grøft langs eiendommens tun-område som grenser til Botnavegen. Altså langs eiendommen nord for Botnavegen (oppside av veg) fra eiendommens grense til gbr. 27/8 og videre ned til eiendommens grense til gbr. 27/3.
1. Vatn fra plen mellom trafokiosk og garasje samles bl.a. opp i sandfang-kumme med kuppelrist, plassert i området ved eksisterende postkassestativ.
2. Kommunen setter ned nødvendige kummer og rør for å kunne samle opp overvann fra området mellom eksisterende veg og driftsbygning.

3. Kommunen flytter eksisterende hesteinnhegning nordover nærmere driftsbygning, i tilstrekkelig avstand til nytt vegområde.
4. Stabbestein på nedsida av eksisterende veg flyttes til ny grense mellom eiendommen og nytt vegområde.
5. Vegskråninger inntil dyrket mark legges ikke brattere enn at dette arealet lar seg innhøste maskinelt inntil vegen slik som i dag.
6. Kommunen etablerer landbruksavkjørsel til dyrkamark på nedsida av eksisterende veg.
7. Kommunen etablerer enkel landbruksavkjørsel til eiendommens teig, på knapt 0,5 mål, i Vassbotn.

Eiendommen har totalt 324,4 dekar jord. Det er 25,7 dekar fulldyrket jord og 4,4 dekar innmarksbeite. Restarealet er 281,8 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Arealet som skal erverves er 204 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 130 m<sup>2</sup> tunareal og 75 m<sup>2</sup> udyrket areal. Dette er fordelt over to steder, hovedbruket med gårdstunet og et tilleggsareal som kalles "Moldplassen".

Kommunen har anført at det nye anlegget vil medføre fordeler for tunområdet. Skjønnsforutsetningene medfører at man avdemper ulempene med tiltaket. Det skal gis erstatning for inngrep i tunet og for bruksverdien til fulldyrket mark. Moldplassen er ikke egnet for dyrking av vekster.

Saksøkte anfører at retten må foreta en differansevurdering for inngrepet i tunet, og ellers bruksverdien.

Retten bemerker at den fulldyrkede jorda ligger i solrik sørhelling med god arrondering og avrenning. Jorda er i god hevd og er godt egnet for bruk av traktor og maskiner. Retten mener at påregnelig drift av eiendommen er fortsatt grasproduksjon. Dette gir en bruksverdi på 20 kroner per m<sup>2</sup>.

Når det gjelder inngrepet i tunet, vurderer retten at de spesielle skjønnsforutsetninger i stor grad reduserer ulempene med tiltaket. Veianlegget er heller ikke nært våningshuset på gårdsbruket. Fortau/gangvei langs veien vil være en fin buffer i forhold til gårdstunet. Ut fra en samlet vurdering fastsettes erstatningen for inngrep i tunet til 5 000 kroner.

"Moldplassen" er et lite areal som etter rettens vurdering ikke er egnet for oppdyrking eller beite. Den må derfor erstattes som åpen udyrket mark til 3 kroner m<sup>2</sup>.

### **Takst nr. 3 – gnr 27 bnr 3 – Paul Robert Rotevatn**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Steingarden i eiendomsgrensen til gbr. 27/12 rives. Grunneier får steinene. Som erstatning/kompensasjon for steingarden, setter kommunen opp noen få stabbesteiner for markere grensen til gbr. 27/12.
2. Generelt gjelder at stabbesteiner som blir berørt av tiltaket, skal flyttes til ny vegkant. Ved ny plassering av stabbesteiner, er det viktig å ta hensyn til fremtidig veg-vedlikehold. Når det gjelder eksakt plassering av stabbesteiner, gjøres det en vurdering på dette ved ferdigstilling. Plassering må tilpasses på stedet og i samråd med grunneier.
3. Kommunen etablerer terrengmur i naturstein mellom bolighus og eksisterende veg.
  - Tujahekk fjernes, og i stedet for å re-plante hekk, monterer kommunen plastbelagt flettverksgjerde på ny terrengmur.
  - Gjerdestolper innfestes på nedstøpt betongkrone på toppen av natursteinsmur. Høyde på terrengmuren skal følge plenens terrengnivå.
  - Muren må tilpasses og justeres til eksisterende terrengforhold, og skal sammenføres tilfredsstillende til eksisterende natursteinsmur ved sør-østre hjørnet på bolighus.
  - Murkonstruksjonen blir kommunens eiendom, og nødvendig fremtidig vedlikehold og reparasjon av muren skal utføres av kommunen.
4. Nytt avkjørselpunkt plassert mellom bolighus og Rotevasselva, kan senere etableres av grunneier på følgende vilkår:
  - At siktforhold blir ivaretatt med utgangspunkt i en dimensjonerende fart på 40 km/t i Botnavegen. Siktkrav fra et punkt i avkjørsel 2 m inn frå vegskulder (fra kantstein mellom kjøreveg og fortau): 30 m i hver retning i 0,5 m høyde over vegnivå i avkjørselen. Vegetasjon/konstruksjoner må ikke plasseres slik at sikt blir hindret.
  - Krav til kurvatur/hjørneavrunding i avkjørsel. Tilrådd radius 3,5 m på h.h.v. høyre og venstre side i avkjørsel.
  - Stigning/fall i avkjørsel: Fra fortauskant og 2 m inn skal avkjørsel ligge 5 cm lavere enn vegkant, deretter overgang og tilpassing tomt.
  - Det må opparbeides parkeringsplass og snuplass inne på egen eiendom, slik at enn unngår rygging på hovedvegen ved ut- og eller innkjøring fra eiendomen.
  - Prosjektering av avkjørsel med situasjonsplan, lengdeprofil og nødvendige tverrprofiler må utføres av sakkyndig og vil være søknadspliktig.
  - Volda kommune minner om at dette er et uregulert område, og at Møre og Romsdal Fylkeskommune kan ha innvendinger på ev. utbygging innenfor dette arealet. Dette med hensyn til ev. kulturminner og ev. nødvendig arkeologisk registrering. Slike avklaringer må ev. grunneier selv stå for.
5. Plassering av nye gatelyst i tun-området skal avgjøres i samråd med grunneier. Partene må enes om dette før oppstart anlegg.
6. Kommunen flytter tunets flaggstang, og plassering avgjøres endelig i samråd med grunneier.
7. Kommunen river garasje på nedsida av eksisterende veg, og grunneier mottar kompensasjon/erstatning for dette. Erstatning fastsettes i skjønnet.
8. På plassen på nedsida av eksisterende veg, altså på tunområdet ved driftsbygning gjøres flere tiltak for å ta opp høydeforskjeller i terrenget som følge av at vegområdet utvides sørover:
  - Ny avkjørsel til plass/tun på nedsida av eksisterende veg, plasseres lenger øst enn slik tilfellet er i dag.
  - Terrenget på plassen mellom eksisterende garasje og Rotevasselva skal heves, med det formål å jevne ut terrengnivået mellom ny veg og plassen ved driftsbygningen, slik at enn unngår en uheldig dump fremfor låvebroen. Det etableres terrengmurer for å ta opp høydeforskjellene. Mellom avkjørsel og Rotevasselva etablerer kommunen natursteinsmur parallelt med ny veg.



Kommunen etablerer også terrengmur i fra låvebro og i rett linje østover til Rotevasselva, og derifra videre langs Rotevasselva opp til ny veg. Ny terrengmur langs Rotevasselva må plasseres i tilstrekkelig avstand fra elvekanten, på stabil grunn. Eksisterende mur/landkar i elveløp skal ikke fjernes. Mur mot elv skal være omtrent 0,5-1,0 m (én eller to steinhøyder), og terrenget heves til OK mur. Grunneier står selv for levering og montering av gjerde mot elv.

- Plassen skal asfalteres. Kommunen dekker asfalt tilsvarende det som ble fjernet. Grunneier dekker resterende selv.
9. Generelt for dette tun-området, gjelder at kotehøyder og eksakt terrengnivå, er avklaringer som partene må kome til i utførelsesfasen. Dette er forhold som må tilpasses og justeres på stedet, og i samråd med grunneier. Kommunen utfører dette formålstjenlig både for grunneier og vegtrafikanter.
  10. Steingard ved teig/mark nærmere Vassbotn berøres av tiltaket og må fjernes. Kommunen fjerner denne uten at den erstattes/kompenseres.

Eiendommen har totalt 247,4 dekar jord. Fulldyrket jord er 36,3 dekar og innmarksbeite er 22,6 dekar. Restarealet er 180,8 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Arealet som skal erverves er 363 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 297 m<sup>2</sup> tunareal, 87 m<sup>2</sup> udyrket areal og 84 m<sup>2</sup> åpen fastmark. Dette er fordelt over to steder.

Kommunen har anført at garasjen skal erstattes etter gjenervervsverdi. Det må gjøres fradrag for en enkel konstruksjon, den er blitt gammel og taket må snart skiftes ut. Kommunen vurderer erstatningssummen innenfor området av de tre takstene av garasjen, det vil si mellom 254 000 – 315 000 kroner for en tilsvarende garasje. Videre er veien gjennom tunet lagt om slik at det blir et minst mulig inngrep. Inngrepet i tunet kan vurderes ut fra differanseprinsippet, og det nye veianlegget vil være en fordel for eiendommen

Saksøkte har anført at garasjen skal anskaffes etter gjenanskaffelsesverdi. Det vises til tre forskjellige takster for garasjen. Det har ikke vært skjønnspraksis for å gjøre fradrag for "elde", da saksøkte risikerer å måtte betale en ekstraregning for å få satt opp en ny garasje. Spørsmålet er hva det koster å bygge en ny garasje? Takstene har ikke tatt med alle nødvendige utgifter og ekstra utstyr i garasjen. Erstatningen for garasjen bør være over 350 000 kroner. Inngrepet i tunet bør erstattes etter differanseprinsippet. Videre vil ervervet av landbruksareal medføre arronderingsulempet som medfører tillegg i erstatningen.

Retten viser til vilkårene for gjenervervsverdi som nevnt ovenfor. Retten viser til at det dreier seg om en bilgarasje, ikke for traktor og uthus for landbruket. Saksøkte leier også bort jordarealene sine. Retten vurderer at garasjebygningen ikke er nødvendig etter sin art og for å opprettholde bruksmulighetene til landbrukseiendommen. Kommunen er derfor ikke pliktig å betale gjenervervsstatning for garasjen til saksøkte. Likevel mener retten at

kommunen har gitt tilsagn om slik erstatning gjennom oppdraget til sin takstmann og kommunens anførsler og påstand under skjønnsforhandlingen. Retten legger derfor til grunn at garasjen erstattes etter regelen om gjenervervserstatning i vl. § 7.

Retten bemerker at saksøkte skal ha erstattet sitt økonomiske tap for garasjen. Det må derfor gjøres fradrag for alder og lavere standard, jf. vl. § 7 annet ledd. Garasjen skal etter det opplyste ha blitt ført opp i 1975. Den har en grunnflate på 38 m<sup>2</sup> i en etasje, betonggulv, uisolerte yttervegger av tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig stående panel, takstoler laget på stedet og bølgeblikktag. Den har tilkoblet strøm, to leddporter av tre, en med heis. Videre er det laget en mindre "smøregrav" i garasjegulvet.

Retten vurderer at garasjen har en enkel konstruksjon. Taket og to vegger på garasjen må snart skiftes ut på grunn av slitasje og råteskader. Ut fra en samlet vurdering av garasjens størrelse, konstruksjon, byggematerialer og fradrag for aldersslitasje og manglende vedlikehold fastsettes erstatningen til 250 000 kroner, inklusiv merverdiavgift.

Når det gjelder eiendomservervet ved omlegging av veien gjennom tunet og landbrukseiendommen et stykke fra tunet, skal det erverves 363 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 297 m<sup>2</sup> tunareal, 87 m<sup>2</sup> udyrket areal og 84 m<sup>2</sup> åpen fastmark.

Retten vurderer at omleggingen av veien gjennom tunet vil være en betydelig fordel for denne eiendommen. Nåværende vei går nesten helt inntil bolighuset, mens den nye veien komme lengre bort fra bolighuset. Veien får en bedre kurve gjennom tunet og fortauet vil fungere som en buffer mellom veien og bolighuset. Retten mener at de spesielle skjønnsforutsetninger langt på vei avdemper de ulemper tiltaket vil medføre for saksøkte.

Ut fra differanseprinsippet fastsettes skjønsmessig erstatningen til 10 000 kroner for grunnervet i tunet.

Landbruksarealet vurderer retten at dette er landbruksjord i full drift som grasproduksjon, bortsett fra nederste del av arealet som grenser til veien. Retten vurderer at det er påregnelig med fortsatt grasproduksjon. Etter befaringen av eiendommen kan retten ikke se at inngrepet vil medføre ulemper med arrondering som gir et økonomisk tap. Retten vurderer at jordstykket kan høstes med bruk av traktor og redskap som før.

Arealet erstattes etter bruksverdien og prisen fastsettes til 20 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket mark, 3 kroner per m<sup>2</sup> for udyrket mark og 1 krone per m<sup>2</sup> for åpen fastmark.

## **Takst nr. 2 – gnr 27 bnr 1 og 19 - Bjørn Magnar Rotevatn**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Kommunen fjerner trerekke ved eksisterende stabbur.
2. Kommunen river stabbur, og grunneier mottar ikke erstatning/kompensasjon for dette. Høybrekket ved eksisterende stabbur tas ned slik at siktforholdene bedres i forhold til dagens situasjon

Denne eiendommen har totalt 600,6 dekar jord. Fulldyrket areal er 45,4 dekar, overflatedyrket areal er 5,9 dekar og innmarksbeite er 11,6 dekar. Resterende areal er 514,4 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Arealet som skal erverves 1 508 m2 fylldyrket jord, 1 248 m2 udyrket areal, 465 m2 åpen fastmark, 386 m2 innmarksbeite og 43 m2 tunareal.

Kommunen har anført at den har forpliktet seg til å fjerne stabburet og erverve noe tilleggsareal ved elven. For øvrig dreier inngrepet seg om smale remser av stripeareal, som erstattes etter bruksverdien.

Saksøkte har anført at det skal gis erstatning etter differanseprinsippet for erverv av areal i tunet og for øvrig er det fulldyrket areal som erstattes etter bruksverdien.

Retten vurderer at det er påregnelig med fortsatt grasproduksjon på det fylldyrkede arealet. Dette arealet er i god hevd og kan høstes maskinelt med traktor og redskap. Bruksverdien for fylldyrket areal fastsettes skjønsmessig til 20 kroner per m2. Videre fastsettes erstatningen for beiteareal til 9 kroner per m2, udyrket areal til 3 kroner per m2 og åpen fastmark til 1 kroner per m2. Når det gjelder erstatning for inngrep i tunområdet etterstattes dettes etter differanseprinsippet. Retten vurderer at det nye veganlegget vil medføre en fordel for tunarealet på eiendommen med et fortau/gang- og sykkelvei. Videre er det relativt lite inngrep på en mindre sentral del av tunområdet. Ut fra en skjønsmessig vurdering finner retten at saksøkte ikke vil bli påført et økonomisk tap som følge av inngrepet i tunet. Erstatningen fastsettes derfor til 0 kroner for tunarealet.

## **Takst nr. 9 – gnr 27 bnr 28 - Mørenett**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Ferdig utbedret veganlegg skal ikke komme i konflikt med eksisterende asfaltert uteområde ved bygningen på tomten.

Denne eiendommen er på 1,9 dekar tomteareal.

Arealet som skal erverves er på 179 m<sup>2</sup> åpen fastmark.

På eiendommen er det ført opp en forholdsvis stor driftsbygning/lagerbygg med tilhørende asfaltert uteareal og åpen fastmark i en skråning ned mot veien.

Kommunen anfører at arealet har liten eller ingen verdi for saksøkte.

Saksøkte har ikke merknader til erstatningsfastsettelsen.

Retten vurderer at arealet som skal avstås har liten verdi for eiendommen, fordi det ikke berører det asfalterte utearealet eller påvirker bruken av bygningen. Erstatningen fastsettes etter bruksverdien for åpen fastmark til 1 krone per m<sup>2</sup>.

#### **Takst nr. 10 – gnr 27 bnr 30 - Kari Garnes**

Spesielle skjønnsforutsetninger

1. Avkjørsel til garasje og gangveg/tilkomst til bolighus må ikke bli brattere enn eksisterende stigningsforhold.
2. Vegskråning/vegfylling utformes med slakk helling inn til plenareal, og skal gjøres mer vedlikeholdsvennlig enn tilfellet er i dag.

Eiendommen er en bebygd hustomt på 1 dekar.

Inngrepet er på 33 m<sup>2</sup> av plenarealet på tomten.

Retten vurderer at de spesielle skjønnsforutsetninger vil sikre at ulemper med tiltaket vil avdempes. Inngrepet er relativt lite i forhold til tomtens størrelse og berører den nordlige delen av tomten, det vil si ikke den mest brukte og sentrale delen av tomten.

Erstatningen fastsettes ut fra differanseprinsippet til 3 000 kroner.

#### **Takst nr. 7 – gnr 27 bnr 16 – Knut Arne Solberg**

Spesielle skjønnsforutsetninger.

1. Steingard må fjernes. Den skal ikke erstattes/kompenseres.
2. Kommunen opprettholder 1 stk. landbruksavkjørsel til eiendommens mark på oppside langs Botnavegen, og 1 stk. landbruksavkjørsel til eiendommens mark på nedside langs Botnavegen. Sistnevnte avkjørsel utbedres til å være mindre bratt enn det som er tilfellet i dag.
3. Kommunen hever eksisterende spillvannskumme på nedside av vegen, slik at den er tilstrekkelig tilpasset nytt terrengnivå.
4. Vegskråninger utenfor nytt totalt vegareal utformes vedlikeholdsvennlig.

Denne eiendommen har totalt 224 dekar jord. Det er 29,2 dekar fulldyrket jord og 7,9 dekar innmarksbeite. For øvrig har eiendommen 183,9 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Grunnervervet omfatter 994 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 129 m<sup>2</sup> åpen fastmark og 327 m<sup>2</sup> udyrket jord. Det gjelder stripeareal på begge sider av veien gjennom saksøktes eiendom.

Saksøker har anført at de spesielle skjønnsforutsetninger vil avdempe ulemper ved tiltaket. Inngrepet gjelder stripeareal, hvor arealet må verdsettes i henhold til boniteringen med ulik bruksverdierstatning.

Saksøkte viser til den generelle påstanden i saken.

Retten viser til at fylldyrket areal er i god hevd med bruk av traktor og redskap. Retten vurderer at påregnelig bruk av arealet er fortsatt grasproduksjon. Det nærmeste arealet som grenser inn mot veien på begge sider har ikke vært slått på en god stund.

Ut fra en samlet vurdering fastsetter retten erstatningen etter bruksverdien til 20 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket areal, 3 kroner per m<sup>2</sup> for udyrket areal og 1 krone per m<sup>2</sup> for åpen fastmark.

### **Takst nr. 11 – gnr 27 bnr 130 – Liss-Mona Vorren**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Kommunen øker dimensjon på stikkrenne i grenselinje mot vest.
2. Kommunen etablerer terrengmur mellom fortau og hage, i hele eiendommens bredde langs Botnavegen, tilpasset eksisterende terreng for plen. Murkonstruksjonen blir kommunens eiendom, og nødvendig fremtidig vedlikehold og reparasjon av muren skal utføres av kommunen. Der murhøyde utløser krav om gjerde, er dette kommunens ansvar. I slikt tilfelle vil kommunen montere flettverksgjerde på mur med gjerdehøyde i henhold til gjeldende krav.
3. Byggegrense er som før tiltaket, herunder slik vist på kart av 5. april 2017, utdelt på skjønnet fra Volda kommune v/ Per Heltne.

Denne eiendommen er en romslig boligtomt på 2,3 dekar. Det er ført opp et bolighus med opparbeid hage og i tillegg er det spørsmål om restarealet kan fradeles og brukes til byggetomt.

Saksøker anfører at det ikke kan gis erstatning for en tapt boligtomt som kan bygges på. Kommuneplanen sier at dette er et LNF – område, det vil si ikke regulert til bolig. Det er heller ikke sannsynlig med en slik offentlig tillatelse. Arealets beliggenhet, beskaffenhet og størrelse gjør det ikke egnet og sannsynlig for utbygging. Videre vil veianlegget medføre en ny mur og buffer mot bolighuset, noe som er en klar fordel.

Saksøkte har anført at eiendommen er en stor tomt som er godt egnet for fradeling til en boligtomt og bygging på den. Det er sannsynlig at kommunen ville akseptere dette. Byggegrensen fra veien er heller ikke til hinder for en bygging av en ny bolig der. Erstatningen må fastsettes ut fra differanseprinsippet. Strøksprisen for byggeklare tomter i Volda sentrum er på ca. 1 200 kroner per m<sup>2</sup>. Inngrepet medfører redusert pris på grunn av mindre utnyttelse av tomten, noe som ikke reguleres av byggegrensen til vei.

Retten vurderer at det er påregnelig at restarealet kan fradeles og brukes til en boligtomt. Det vises til vitneforklaringen fra kommunens representant som opplyste at dersom det kom en søknad ville den mest sannsynlig bli innvilget. Retten mener at tomtens beliggenhet, beskaffenhet og restarealets størrelse gjør den egnet til boligtomt. Retten vurderer at tomten ikke er byggeklar, og kan ikke sammenlignes med ferdig opparbeidede byggefelt i Volda sentrum. Grunnervervet medfører at tomtearealet reduseres fra 687 til 526 m<sup>2</sup>. Saksøkte har likevel plikt til å redusere tapet gjennom å overføre et mindre tomteareal fra sin egen romslige tomt til den nye byggeklare tomten.

Retten vurderer videre at veianlegget vil medføre en fordel for resteiendommen, med opparbeidet natursteinmur langs veien.

Erstatningen fastsettes ut fra differanseprinsippet til 100 000 kroner.

### **Takst nr. 8 – gnr 27 bnr 20 - Oddbjørg Grete og Martin Bjarne Brune**

Spesielle skjønnsgrunner:

1. Kommunen etablerer tett grøft mellom avkjørsel til bolighus i nord-vest og avkjørsel til garasje i sør-øst.
2. Det legges stikkrør fra overvannsledning i veg og frem til garasjen.
3. Kommunen sikrer tilkomst til både under- og overetasjen av garasjen.

Denne eiendommen har et totalareal på 58,3 dekar. Fulldyrket areal er 18,5 dekar og innmarksbeite er 5,8 dekar. Restarealet består av 31,1 dekar skog og i tillegg noe annet type areal.

Grunnervervet gjelder 177 m<sup>2</sup> fulldyrket jord og 18 m<sup>2</sup> åpen fastmark.

Saksøker har anført at de spesielle skjønnsforutsetninger tar bort ulempene ved tiltaket. Det foreligger ingen særulempes på grunn av vanskeliggjort tilkomst til uthuset med traktor og vogn.

Saksøkte viser til pkt. 5 i påstandsskriftet. Særulempen må erstattes fullt ut i forhold til vanskeligere tilkomst til uthuset med traktor.

Retten viser til at grunnervervet omhandler smale striper på hver side av veien gjennom saksøktes eiendom. Den fulldyrkede jorda er i god hevd og kan drives med traktor og redskap. Påregnelig bruk av arealet er fortsatt grasproduksjon. Arealet som skal erverves på den andre siden av veien fremstår som ikke i drift en god stund.

På bakgrunn av befaringen og de spesielle skjønnsforutsetninger for eiendommen vurderer retten at den relativt smale utvidelsen av veien ikke vil forårsake noen endringer av praktisk betydning for inn- og utkjøring til uthusets øverste og nederste etasje. Det gis derfor ikke erstatning for særulemper.

Ut fra en samlet vurdering fastsetter retten en bruksverdierstatning for den fulldyrkede jorda til 20 kroner per m<sup>2</sup> og 1 krone per m<sup>2</sup> for åpen fastmark.

#### **Takst nr. 16 – gnr 28 bnr 9 – Asbjørg Margrete Vassbotn**

Ingen spesielle skjønnsforutsetninger.

Denne eiendommen har totalt 21,0 dekar jord. Fulldyrket areal er 5,5 dekar og innmarksbeite er 0,1 dekar. Det øvrige arealet er 6,5 dekar skog og i tillegg 8,9 dekar annet type areal.

Grunnervervet gjelder 44 m<sup>2</sup> åpen fastmark.

Saksøker har anført at det gjelder et veldig lite grunnerverv som har tilnærmet ingen økonomisk verdi.

Saksøkte har vist til det generelle påstandsskriftet.

Retten finner det ikke påregnelig med annen bruk av arealet. Erstatningen fastsettes til 1 krone per m<sup>2</sup>.

#### **Takst nr. 13 – gnr 28 bnr 4 - Sølvi og Bjørn Egil Vassbotn**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Skråninger inn mot eiendommens areal legges så slakt og vedlikeholdsvennlig som praktisk mulig.
2. Kommunen skal ikke heve vegen mer enn det som er nødvendig for å opprettholde fall for overvatn.

Denne eiendommen har totalt 344,6 dekar jord. Fulldyrket jord er 7,1 dekar og innmarksbeite er 18,8 dekar. Det øvrige arealet er 281,2 dekar skog og i tillegg noe annet

areal. Dette gårdsbruket har omdisponert større jordareal for anlegg til golfbane. Grunneier skal selv på egen bekostning fjerne et uthus som ligger helt inntil veien.

Grunnervervet gjelder 616 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 87 m<sup>2</sup> tunareal, 91 m<sup>2</sup> åpen fastmark og 65 m<sup>2</sup> udyrket areal.

Saksøker har anført at tapet skal erstattes ut fra en bruksverdi. Tap av det lille arealet i tunet har ikke noen økonomisk verdi.

Saksøkte har vist til det generelle påstandsskriftet.

Grunnervervet omhandler smale stripeareal på hver side av veien gjennom saksøktes tun og landbrukseiendom som brukes til golfanlegg. Retten vurderer at den fulldyrkede jorda er i god hevd. Påregnelig bruk er fortsatt grasproduksjon. Bruksverdien for dette arealet fastsettes til 20 kroner per m<sup>2</sup> som fylldyrket areal, da det økonomiske tapet er større enn ved drift til golfanlegg. Videre fastsettes erstatningen for inngrep i tunareal ut fra differanseprinsippet. Grunnervervet gjelder en smal stripe langs veien som har svært liten økonomisk betydning for denne eiendommen. Veiltaket vil medføre fordeler for saksøkte i form av opparbeidet fortau/gang- og sykkelvei som buffer i forhold til bolighuset. Ut fra en skjønnsmessig vurdering finner retten at det ikke gis ingen erstatning for dette arealet. De øvrige arealer erstattes med 1 krone per m<sup>2</sup> for åpen fastmark og 3 kroner per m<sup>2</sup> for udyrket areal.

#### **Takst nr. 1 – gnr 28 bnr 2 og 8 – Magnus Eichinger Vassbotn**

Spesielle skjønnsetninger:

1. Kommunen river vedskjul og grunneier mottar omforent kompensasjon/erstatning på kr 50 000,-.
2. Sagdriften fortsetter som før inntil tiltaket gjennomføres i sin fulle regulerte bredde. Ved tiltakets senere fulle gjennomføring, blir eventuelle konsekvenser for sagdriften gjenstand for ny behandling.
3. Det legges ned overvannsrør i ny rørtrasé fra eksisterende pumpehus og opp til sluk/ny sandfangkumme ved saghus.
4. Tiltaket skal ikke medføre at eksisterende tujahekk og steingard i tun-området må fjernes.

Denne eiendommen har et totalareal på 542,2 dekar. Fulldyrket areal er 2,4 dekar. innmarksbeite er 45,1 dekar og åpen fastmark er 85,1 dekar. Videre har eiendommen 407,6 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Grunnervervet omhandler 46 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 193 m<sup>2</sup> åpen fastmark og 112 m<sup>2</sup> udyrket areal. I tillegg erverves 433 m<sup>2</sup> tunareal.



Saksøker har anført at de spesielle skjønnsforutsetninger avdemper ulemper med tiltaket. Saksøkte har en tilpasningsplikt slik at uteareal for plassering av redskap må flyttes til et annet sted på gården. Erstatning for tunareal skal det fastsettes ut fra differanseprinsippet, men det økonomiske tapet kan ikke bli særlig stort. Til slutt er det lite dyrket mark som blir berørt av grunnervet.

Saksøkte har anført at veianlegget vil medføre et veldig stort inngrep på denne eiendommen. Veien blir veldig bred midt gjennom tunet og eiendommen. Videre vil den ligge nært inntil våningshus, vedhus og saghus. Erstatningen fastsettes på grunnlag av differanseprinsippet og den må bli betydelig for dette takstnummer.

Ervervet av grunn omhandler stripeareal på hver side av veien gjennom et tunareal med flere bygninger på hver side av veien, samt gjennom jordbruksarealet.

Retten bemerker at de spesielle skjønnsforutsetninger har avklart en del av erstatningsgrunnlaget for saksøkte. Retten vurderer at veianlegget for denne eiendommen vil medføre en betydelig endring i gårdstunet for denne eiendommen. Veien blir vesentlig bredere og den ligger nært inntil bolighuset og andre bygninger i tunet. Det vil være en vedvarende ulempe for bomiljøet og den praktiske bruken av gårdstunet, som den mest sentrale delen av gårdsbruket. Ut fra en samlet vurdering fastsettes erstatning for tunarealet til 125 000 kroner.

Når det gjelder redusert areal for plassering av gårdsredskap, vurderer retten at saksøkte kan gjøre tilpasninger slik at det tas i bruk et annet område på bruket til dette formål.

Når det gjelder erstatning for fulldyrket jord, åpen fastmark og udyrket jord finner retten det påregnelig at denne bruken av areal fortsetter som før. Erstatningen fastsettes til 20 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket areal, 3 kroner per m<sup>2</sup> for udyrket areal og 1 krone per m<sup>2</sup> for åpen fastmark.

#### **Takst nr. 14 – gnr 28 bnr 5 - Jostein Arne Vassbotn**

##### Spesielle skjønnsforutsetninger

1. Landbruksavkjørsel til teig på nedsida av Botnavegen må opprettholdes.

Denne eiendommen har totalt 13,3 dekar fylldyrket jord og 20,7 dekar innmarksbeite. Det resterende areal er 327,3 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Grunnervet for denne eiendommen 641 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 283 m<sup>2</sup> innmarksbeite og 236 m<sup>2</sup> udyrket jord. Arealet er striper langs begge sider på veien.

Saksøker har anført at landbruksavkjørsel er ordnet gjennom skjønnsforutsetningen.

Saksøkte har vist til det generelle påstandsskriftet.

Retten vurderer at påregnelig bruk av arealet vil være det samme som i dag. Etter befaring av eiendommen vurderer retten at den fulldyrkede jorda har noe redusert kvalitet.

Erstatningen fastsettes til 15 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket jord, 9 kroner per m<sup>2</sup> for innmarksbeite og 3 kroner per m<sup>2</sup> udyrket jord.

#### **Takst nr. 12 – gnr 28 bnr 1 - Svein Audvar Drabløs**

1. Ingen spesielle skjønnsforutsetninger.

Denne eiendommen har totalt 38,2 dekar fulldyrket jord og 10,5 dekar innmarksbeite. Det resterende areal er 720,5 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Grunnervervet for denne eiendommen 78 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 256 m<sup>2</sup> innmarksbeite, 294 m<sup>2</sup> åpen fastmark og 941 m<sup>2</sup> udyrket jord. Arealet er striper langs begge sider på veien.

Retten vurderer at påregnelig bruk av arealet vil være det samme som i dag. Retten har befart eiendommen og vurderer at den fulldyrkede jorda har noe redusert kvalitet.

Erstatningen fastsettes til 15 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket jord, 9 kroner per m<sup>2</sup> for innmarksbeite, 3 kroner per m<sup>2</sup> for udyrket jord og 1 krone per m<sup>2</sup> for åpen fastmark.

#### **Takst nr. 15 – gnr 28 bnr 6 - Per Egil Nymark Vassbotn**

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. 2 stk. landbruksavkjørsler opprettholdes.
2. Kommunen etablerer stikkrenner i Botnavegen, og etablerer fall i eksisterende veggrøft, mot stikkrennene.

Denne eiendommen har totalt 8,2 dekar fulldyrket jord og 7,8 dekar innmarksbeite. Det resterende areal er 44,2 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Grunnervervet for denne eiendommen 409 m<sup>2</sup> fulldyrket jord, 133 m<sup>2</sup> innmarksbeite og 578 m<sup>2</sup> udyrket jord. Arealet er striper langs begge sider på veien.

Saksøker har anført at landbruksavkjørslene er ordnet gjennom skjønnsforutsetningen. Boniteringskartet viser mer noe mer fulldyrket areal enn det er faktisk grunnlag for, men kommunen aksepterer det.

Saksøkte har vist til det generelle påstandsskriftet.

Retten vurderer at påregnelig bruk av arealet vil være det samme som i dag. Etter befaring av eiendommen vurderer retten at den fulldyrkede jorda har noe redusert kvalitet.

Erstatningen fastsettes til 15 kroner per m<sup>2</sup> for fulldyrket jord, 9 kroner per m<sup>2</sup> for innmarksbeite og 3 kroner per m<sup>2</sup> for udyrket jord.

### **Takst nr. 17 – gnr 30 bnr 7 - Cesilie Dahle Torbjørnson**

1. Ingen spesielle skjønnsforutsetninger.

Denne eiendommen har totalt 19,5 dekar fulldyrket jord og 7,5 dekar innmarksbeite. Det resterende areal er 213,6 dekar skog og i tillegg noe annet areal.

Grunnervervet for denne eiendommen 504 m<sup>2</sup> udyrket jord. Arealet er striper langs begge sider på veien.

Saksøker har anført at ervervet gjelder stripeareal på udyrket areal i et skogsområde.

Saksøkte har vist til det generelle påstandsskriftet.

Retten vurderer at påregnelig bruk av arealet vil være det samme som i dag. Ervervet medfører ikke tap av hogstmoden skog eller andre skogressurser. Erstatningen fastsettes på grunn lag av bruksverdien for udyrket mark til 3 kroner per m<sup>2</sup>.

### **Sakskostnader**

Advokat Bjørn Kristian Hove har i omkostningsoppgave av 6. april 2017 fremmet krav om at saksøker dekker grunneiernes utgifter til juridisk bistand ved grunnerverv, skjønnsaken og utgifter i forbindelse med skjønnsaken, jf. oreigningslova § 15 og skjønnsprosessloven § 42, jf. § 54.

Det er medgått 19 timer for arbeid inntil tilsvar i skjønnsaken, 30,91 timer fra tilsvar til hovedforhandlingen, 30 timer for hovedforhandlingen over tre dager og etterarbeid. Timesatsen er 2 000 kroner. Videre er det krevd 3 619 kroner i reiseutgifter. Salærkravet utgjør til sammen 163 439 kroner med tillegg av merverdiavgift på 40 859,75, til sammen 204 298,75 kroner.

Opgaven er forelagt saksøkers prosessfullmektig, som i prosesskriv av 10. april 2017 ikke har merknader til salæroppgaven, bortsett fra saksøkte Rotevatns krav om dekning for utgifter til taksering av garasje. Denne er avtalt dekket av kommunen.

Skjønnsprosessloven § 42, jf. § 54, innebærer at de saksøkte i en sak som den foreliggende har krav på å få dekket nødvendige utgifter hos saksøkeren for ivaretagelse av deres tarv i saken. Omfanget av den juridiske bistand som kan aksepteres som nødvendig, må vurderes konkret. I denne vurderingen er sakens omfang, kompleksitet og økonomiske betydning sentrale momenter.

Ut fra sakens omfang, de spørsmål saken har reist og antall parter, finner retten at omkostningsoppgaven for grunnervervssaken og skjønnen ikke går ut over det som er rimelig og nødvendig for slik ivaretagelse. Salær- og utgiftkravet på til sammen 204 298,75 kroner tas derfor til følge.

Saksøker dekker de lovbestemte utgifter med skjønnen, jf. skjønnsprosessloven § 54 jf. rettsgebyrloven § 2.

Skjønnen er enstemmig.

Avhjemlingen av skjønnen er forsinket på grunn av redusert bemanning og tett berømmelse av saker ved domstolen.


## SLUTNING

1. Saksøkeren betaler erstatning som fastsatt under det enkelte taksnummer.
2. Saksøkeren betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
3. Saksøkeren betaler innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjønnet 204 298,75 – tohundreogfiretusenohundreogtjåtte – 75/100 kroner i sakskostnader til de saksøkte parter, v/advokat Bjørn Kristian Hove.

Retten hevet



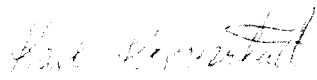
Svein Eikrem



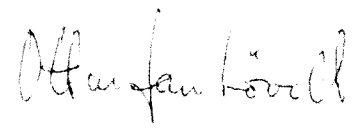
Dagrun Olaug Molvik



Bjørg Sæter



Karl Anton Kopperstad



Ottar Jan Løvoll

## RETTLEDNING FOR RETTSMIDDELBRUK I SKJØNN

### Begjæring om overskjønn til lagmannsretten

Det kan begjæres overskjønn for lagmannsretten. Detaljerte bestemmelser om overskjønn går fram av skjønnsprosessloven av 1. juni 1917. De viktigste vilkårene er:

Fristen for å begjære overskjønn er én måned fra underskjønnet ble forkynt.

Begjæring om overskjønn fra en advokat framsettes skriftlig for den rett som har avsagt underskjønnet. Selvprosederende parter kan inngi muntlig begjæring om overskjønn ved personlig oppmøte i den rett som har avsagt underskjønnet. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig overskjønnsbegjæring.

Begjæringen om overskjønn må nevne:

- den retten overskjønnet hører under, partene i overskjønnsaken og i tilfelle deres lovlige stedfortredere
- det underskjønnet som kreves overprøvd
- om det er hele underskjønnet eller bare deler av det som kreves overprøvd
- de feil ved underskjønnet som begjæringen om overskjønn grunnes på
- de omstendigheter som er avgjørende for retten til å kreve overskjønn

Loven setter visse begrensninger for adgangen til å begjære overskjønn.

Overskjønnsbegjæring i sak om formuesverdier tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis, skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, de behov partene har for overprøving, og om det synes å være svakheter ved underskjønnet eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan begjæring om overskjønn – uavhengig av ankegjensstandens verdi – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at begjæringen ikke vil føre fram.

Den som begjærer overskjønn må betale behandlingsgebyr. Opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales, kan den rett som har avsagt underskjønnet gi

Tingretten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for å begjære overskjønn.

### Anke til Høyesterett

Et overskjønn kan bare ankes til Høyesterett på grunn av feil i rettsanvendelsen eller den saksbehandling som ligger til grunn for avgjørelsen. Anken behandles etter reglene om anke over dommer i tvisteloven kapittel 29 eller 30.

Ankefristen er én måned fra overskjønnet ble forkynt.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avhjemlet overskjønnet kan gi opplysning om gebyrets størrelse og om hvordan det skal betales.

Behandling av anke over overskjønn krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende sak, eller at det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over overskjønn avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Den domstolen som har avhjemlet overskjønnet kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for anke over overskjønn.





J U D I C I A

Volda kommune  
v/Rådmann og ass. rådmann Asbjørn Moltudal  
Stormyra 2  
6100 VOLDA

Ålesund, 09.06.2017  
Ansvarlig advokat: Reidar Andresen  
Vår ref.:16-10587

**MERKNADER KNYTTET TIL ROMSDAL TINGRETTS SKJØNN AV 15. MAI 2017 FOR  
«BOTNAVEGEN»**

Det vises til mottatt skjønn fra Romsdal tingrett av 15. mai for totalt 17 takstnummer.

Etter en gjennomgang av skjønnet er det min oppfatning at Volda kommune i det alt vesentlige har fått medhold i sine anførsler for tingretten. Dog er noen nyanser knyttet til noen få takstnummer, men etter min oppfatning ligger skjønnet likevel godt innenfor det som vil være akseptabelt.

Min faglige tilrådning overfor Volda kommune er at skjønnet fra kommunens side, **ikke** ankes (begjæres overskjønn).

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet JUDICIA DA



Reidar Andresen  
Advokat/partner