PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

RYKENEVEIEN 701

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rykeneveien 701

Nabolaget Rykene - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	4 min 3.4 km
Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	4 min 3.1 km
Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	7 min 6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	12 min 10 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 10.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helle Linje 102, 120	2 min 0.1 km
Bråstad stasjon Linje R50	9 min 8.1 km
Kristiansand Kjevik	41 min

BARNEHAGER

Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 3.4 km
Rykene oppvekstsenter (1-5 år) 40 barn	4 min 3.1 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 26 barn	4 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Rykene	3 min
Kiwi Bjorbekk	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fevik Senter	9 min
Apotek 1 Bjorbekk	5 min
Grimstad Vinmonopol	12 min

SPORT

Rannekleiv balløkke	3 min
Nerstenløkka	4 min
SKY Fitness Fevik	8 min
Friskis & Svettis Arendal	7 min

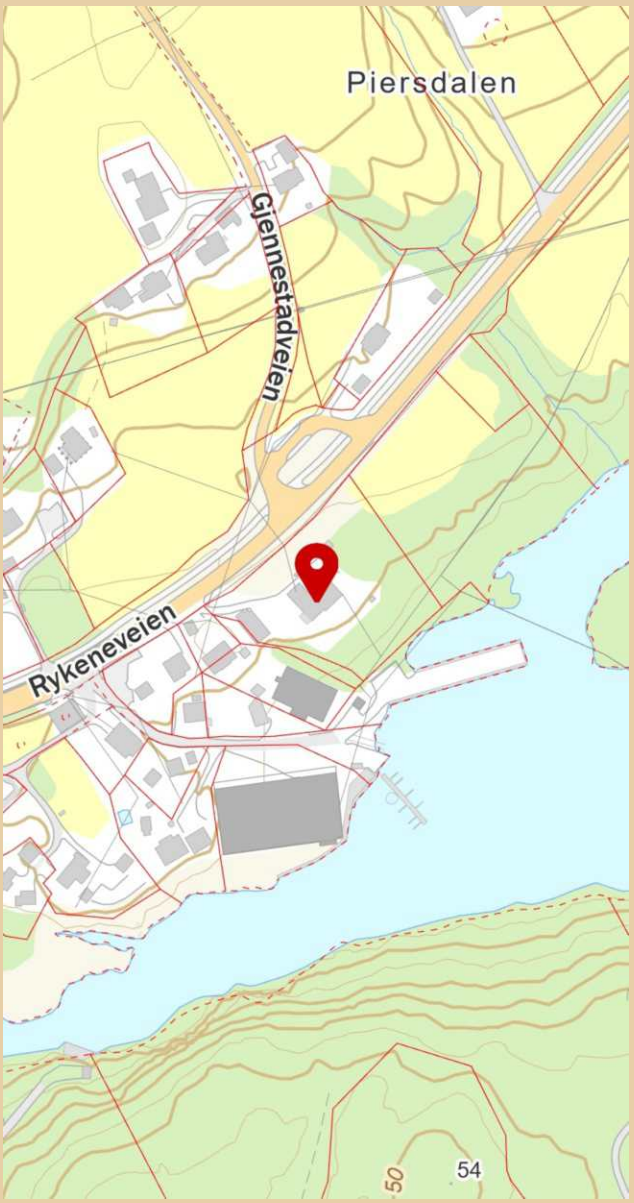
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Rykeneveien 701 , 4821 RYKENE
ARENDAL kommune
gnr. 423, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 503 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1676 **Eiendomsverdi ref nr:** HT9075

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er av sveisepapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er registrert at noen vinduer har tidligere produksjons dato, noen vinduer har noe malingsflassing.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong ut fra soverom utført i behandlet tre
Terrasse ut fra kjøkken/ stue utført i behandlet tre
Utvendig trapp i tre

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
En krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, eier har gjort det som kan for å begrense risiko. Må holdes med oppsyn.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
En krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, eier har gjort det som kan for å begrense risiko. Må holdes med oppsyn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og toalettrom med våtromsbelegg.

Leilighet 1 - Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er mot fall mot dusjsone, og sluket er avgrenset fra resten av badet annet lekkasje vann vil ikke gå til sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Leilighet 2 - Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Våtrombelegg på vegger og gulv dusjkabinett fukt søk utført med pigger og radiobølger

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholder innredning med vask og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Kobberrørene er fra 2003-2006
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Leilighet 1 - Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2004.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2001.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det forreligger kun fasade tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

Ved bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

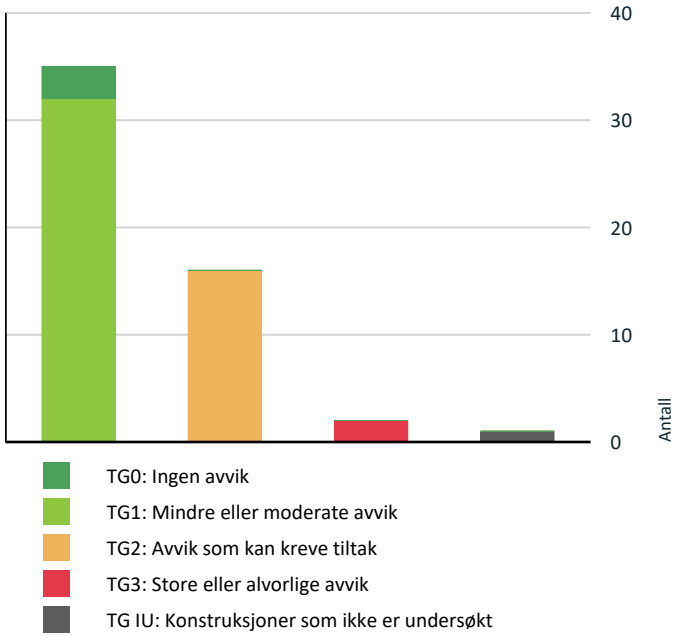
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

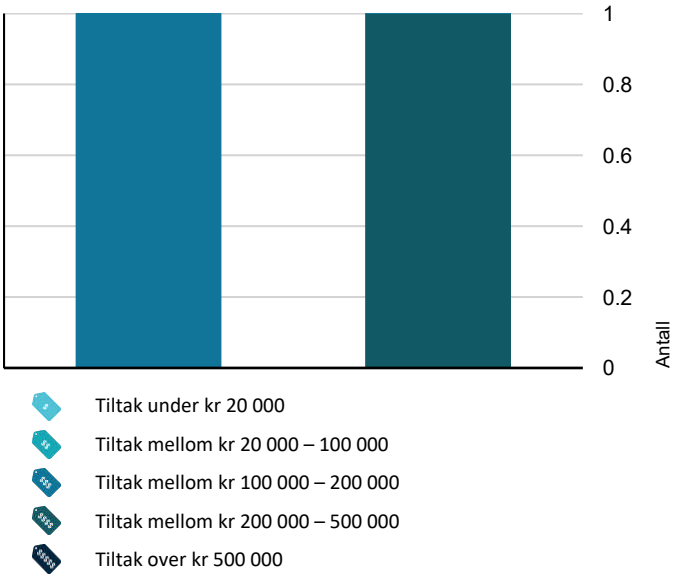
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Leilighet 1 - Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Leilighet 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Leilighet 2 - Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Leilighet 2 - Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Leilighet 1 - Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Leilighet 1 - Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er av sveisepapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er noe fukt skjolder i sutakplatene, Dette er ganske vanlig. Viktig å regelmessig sjekke takstein for skader.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er registrert at noen vinduer har tidligere produksjons dato, noen vinduer har noe malingsflassing.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom utført i behandlet tre
Terrasse ut fra kjøkken/ stue utført i behandlet tre

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

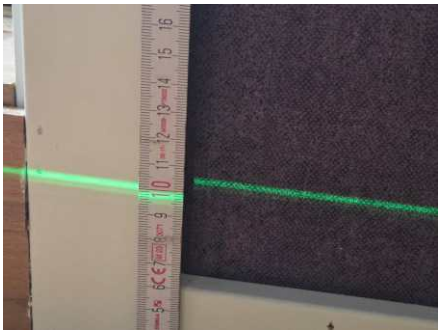
Tilstandsrapport

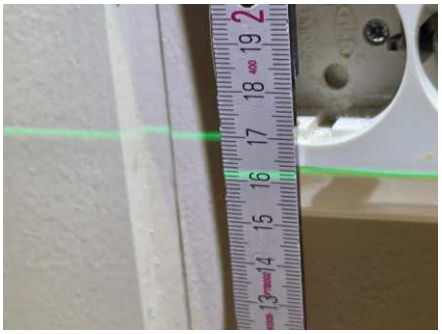
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv stedvis ganske ujevnt største avvik målt i soverom loft 60mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport







TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
En krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, eier har gjort det som kan for å begrense risiko. Må holdes med oppsyn.





TG 1 Krypkjeller - 1

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
En krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, eier har gjort det som kan for å begrense risiko. Må holdes med oppsyn.

Tilstandsrapport





Jern åpent i betongen må behandles så jern ikke ruster bort.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone mot yttervegg og toalettrom med våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE > LEILIGHET 2 - BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrombelegg på vegger og gulv dusjkabinett fukt søk utført med pigger og radiobølger

LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.





Tilstandsrapport

LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er mot fall mot dusjsone, og sluket er avgrenset fra resten av badet annet lekkasje vann vil ikke gå til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er en sprek i belegg skjøten som bør sveises på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

kostnadsestimat gjeller kun fall utbedring med sparkel og nytt belegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.





LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

LOFT > LEILIGHET 1 - BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > LEILIGHET 2 - STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE > LEILIGHET 2 - STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

LOFT > LEILIGHET 1 - STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

LOFT > LEILIGHET 1 - STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholder innredning med vask og toalett

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannledninger - Leilighet 1-2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Kobberrørene er fra 2003-2006

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank - Leilighet 1

Beskrivelse

Leilighet 1 - Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kontrollert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank - 1

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2001.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje bod

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Garasjen bygget opp på nytt i 2008 - 2018.

Beskrivelse
Garasje fra 2008 - 2020
Gulv av betong
Grunnmur av betongblokker.
Bindingsverk av tre med liggende kledning.
Leddport med elektrisk åpner.
Tak i prefabrikkerte takstoler i tekket med sutak plater og takstein.
Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Ved bod



Anvendelse
Ved bod

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Bod fra 2023
Gulv lagt med osb plater
Bindingsverk av tre med liggende kledning.
2 stykk ytterdører
Tak er tekket med sutak plater og takstein.
Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Bod fra 2023
Gulv lagt med osb plater
Bindingsverk av tre med liggende kledning.
1 stykk ytterdører
Tak er tekket med sutak plater og takstein.
Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

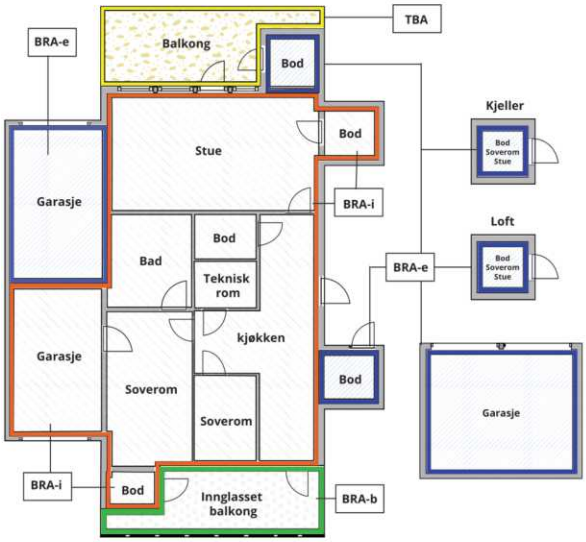
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		90		90		32	122
Etasje	191			191	103		191
Loft	118			118	24	52	170
SUM	**309**	**90**			**127**	**84**	**483**
SUM BRA	**399**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
Etasje	Entré, bad, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken, leilighet 1 - entré, leilighet 2 - entré, leilighet 2 - soverom, leilighet 2 - soverom 2, leilighet 2 - soverom 3, leilighet 2 - stue/kjøkken, leilighet 2 - bad		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, leilighet 1 - soverom, soverom 3, leilighet 1 - stue/kjøkken, leilighet 1 - bad		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Kjeller har ujevn tak høyde 189-193 så målbart areal umulig å måle riktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det forreligger kun fasade tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		90		90	
SUM		**90**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Ved bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er nyere enn 5 år.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er nyere enn 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Bjørn Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	423	98		0	8604.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rykeneveien 701

Hjemmelshaver
Rasmussen Mona Lee

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	
3	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HT9075

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260082
Addresse	Rykeneveien 701		
Postnr.	4821	Sted	RYKENE
Selgers navn	Bjørn Nilsen		
Selgers navn	Mona Lee Rasmussen		
Selgers navn	Jens Vidar Jensen		
Selgers navn	Anita Kristin Jensen		
Selgers navn	Jan-Kenneth Sunde Jensen		
Selgers navn	Tina Marie Simonstad Jensen		
Selgers navn	Heidi Kristina Post		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Mona Lee Rasmussen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Bjørn Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fom 2000

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1397931

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badene ble fikset under restaurering av huset. 2003 (leilighet etg 1), 2006 (leilighet 2 etg), 2018 (egen boenhet). Har benyttet belegg på alle gulv og nesten alle vegger. Rørlegger arbeid og elektrisk arbeid utført kun av faglærte/firma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Leilighet i 1 etg: Rønningen rør, 2003Egen boenhet: Liene rør, Fevik, 2018Leilighet i 2 etg: Rønning rør, 2006Dokumenter må evt. letes etter.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette kan jeg ikke si sikkert, er fagfolk som har utført arbeidet, men lagt belegg som tidligere nevnt. Antar at de har fult retningslinjene. Men dette var da ved restaurering i 03, 06, 18.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fagfolk som har utført, men alt har blitt skiftet. Men dette var da ved restaurering i 03, 06, 18.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fikk lagt inn lys, våtroms vifte, stikkontakt. Men dette var da ved restaurering i 03, 06, 18.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Usikker på om det kan finnes dok. fra Rønnngen (firma avs.), men Liene eksisterer enda og der kan det sikkert finnes dok, samt man kan se noen dok. i sikringsskapene. Kan evt. lete etter gamle fakturaer, men det var avdøde som hadde oversikt på dette.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært tett sluk en gang i leilighet i 1 etg, men dette fordi leieboer renset mest sannsynlig en blomsterpotter og skylte dette ned. Jeg fikset det med å spyle igjennom.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Men dette var da ved restaurering i 03, 06, 18.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

SE forrige side.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Her er det septiktank. 2 stk. Den ene er til egen boenhet, den andre er til de 2 leilighetene. Blir tømt regelmessig etter avtalt plan med firma.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Delen over leilighetene, alt restaurert. Nytt tak blir lagt, fordi hus ble utvidet, samt tak hevet. Derfor faglærte her.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I egen boenhet, lekter ,papp, samt takstein ble fjernet og la på nytt, men da brukte jeg sutakplater.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stein og Torleif Veststøl. Kan evt. fremskaffe dok, er nabo med Torleif.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Er en sprekk i en innermur i kjelleren under egen boenhet, har alltid vært her, men har ikke endret seg over disse 26 årene jeg har bodd her. Vil tro at dette er en stetningsskade som kom når huset ble murt/bygget fra starten av.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pga. dårlig lufting i leilighet i 1 etg, er noen vinduer skadet/dårlige i bunnen. Ikke på grunn av lekkasje, men dårlig lufting/dårlig bruk av ventilene. Fukt er da kommet på rutene og rent ned til kanten av vinduet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny del ved leiligheter, ved restaurering. De tok fasade, samt vinduer. Komplett utvendig.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Meg selv, egen boenhet, skiftet fasade, samt vinduer. Dette er da også inkl. plater, lekter osv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stein og Torleif Veststøl.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenert med gravemaskin.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Drenert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

John Morten Jørgensen. Svigersønn til avdøde.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ny såle 6 cm. På toppen av den gamle. Drenert der også. Himling i taket. Malt vegger.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble gjort under restaurering. Ombygget og isolert. Firma søkte på vegne av oss, ble bygd ut/hevet tak osv, derfor søkt om. Firma gjorde alt utvendig, jeg tok selv innvendig.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Isolerte osv på nytt innvendig når jeg hadde fikset taket ute osv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stein og Torleif Veststøl.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt ble lagt på nytt når huset ble restaurert i 03, 06 og 2018. Dok. i sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Firmaene står i sikringsskapene. Nedig i egen boenhet. Feragen, og Ricard Andersen Elektro i leilighetene.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Mener det var det lokale/Myrene. Husker ikke helt når, men tror det kan ha vært 2017.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var ingen, men pairer i sikringsskapet mangler i leilighet i 2 etg, men dette ble ordnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Veggventiler i dette huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført dette selv.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Se tidligere svar, dette er et bilog med egen boenhet, samt 2 leiligheter. Restaurert i 03, 06, 18.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele boligen er restaurert i 03, 06, 18. Garasje er revet, bygget opp på ny.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele boligen selges, egen boenhet, samt to leiligheter. Hele eiendommen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hele eiendommen er restaurert i etapper, 03, 06, 18. Benyttet fagfolk. Jeg har kun utført arbeid som jeg har kompetanse til. Målte radon for for egen del i vår boenhet, men husker ikke verdien, annet enn at det var innafor. Om app var godt nok, usikker.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

Signert av *Bjørn Nilsen*

Initialer selger:
B N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	423		Bnr.:	81	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Rykeneveien 701, 4821 Rykene					Dato:	11.05.26 HT	
Beregnet areal:		5050,5 m^2							
Bygningstype:		Våningshus							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp		x
Privat avløpsanlegg	x	
Vannmåler		x

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

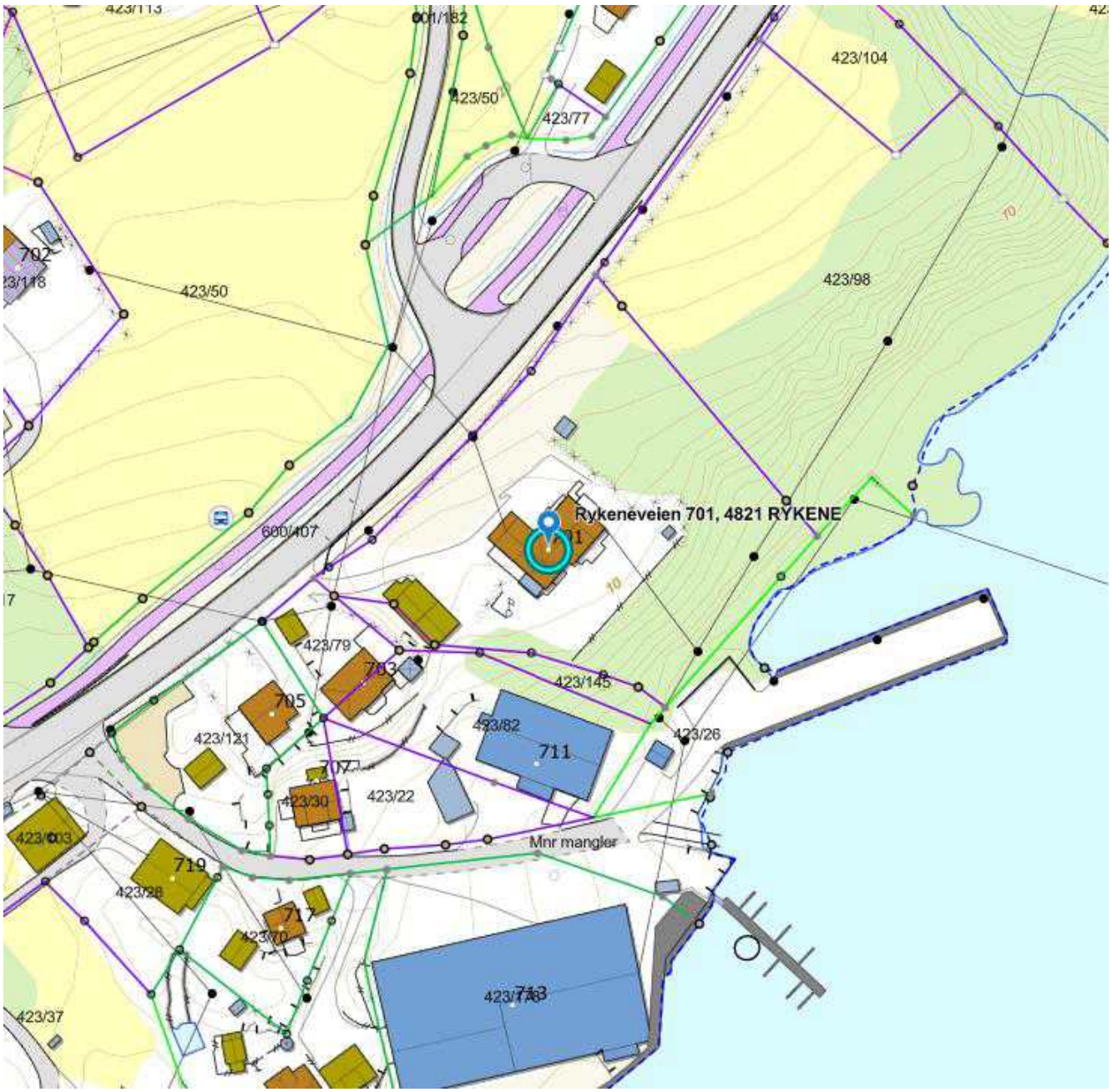
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 23 770,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 938,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

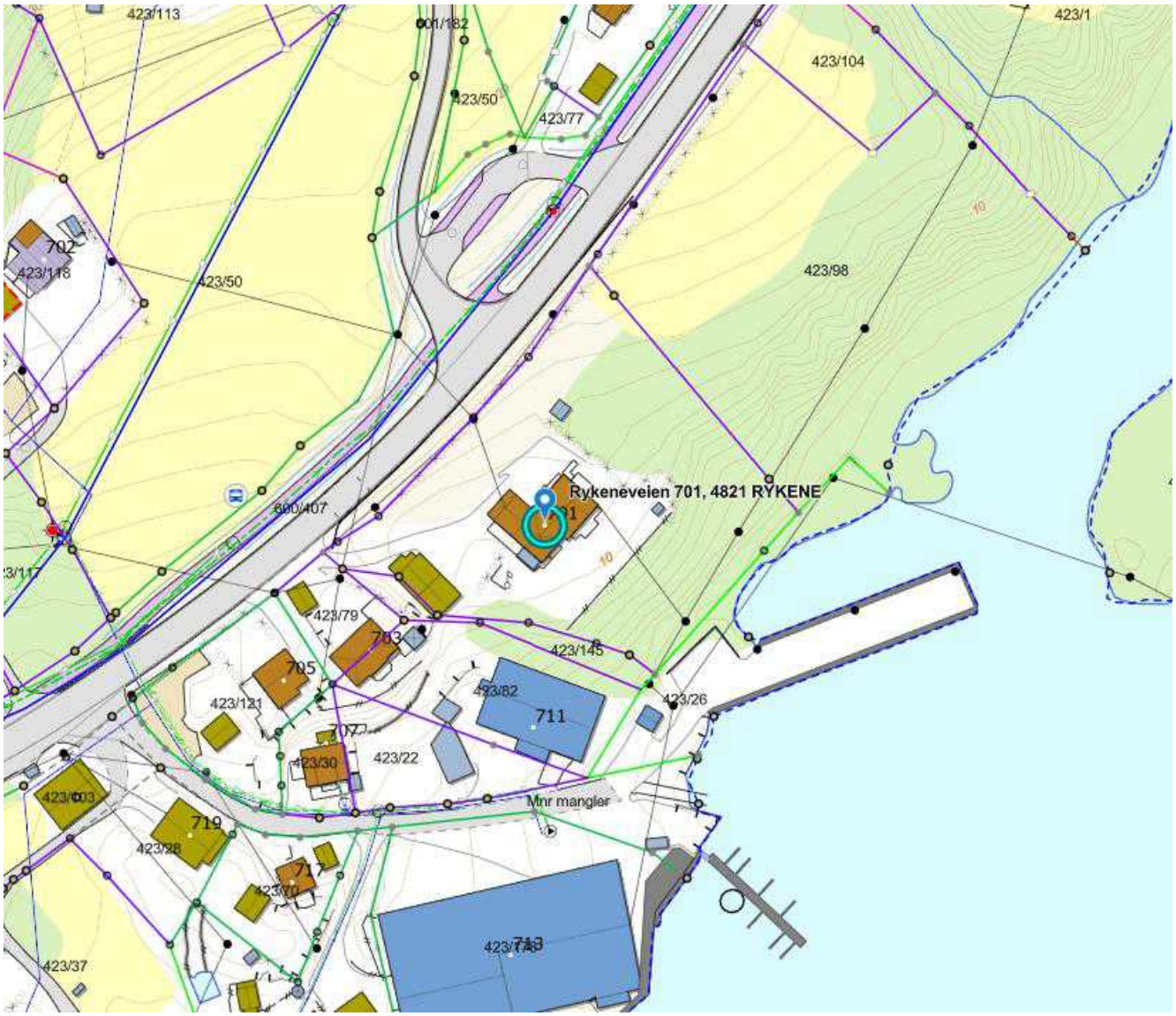
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



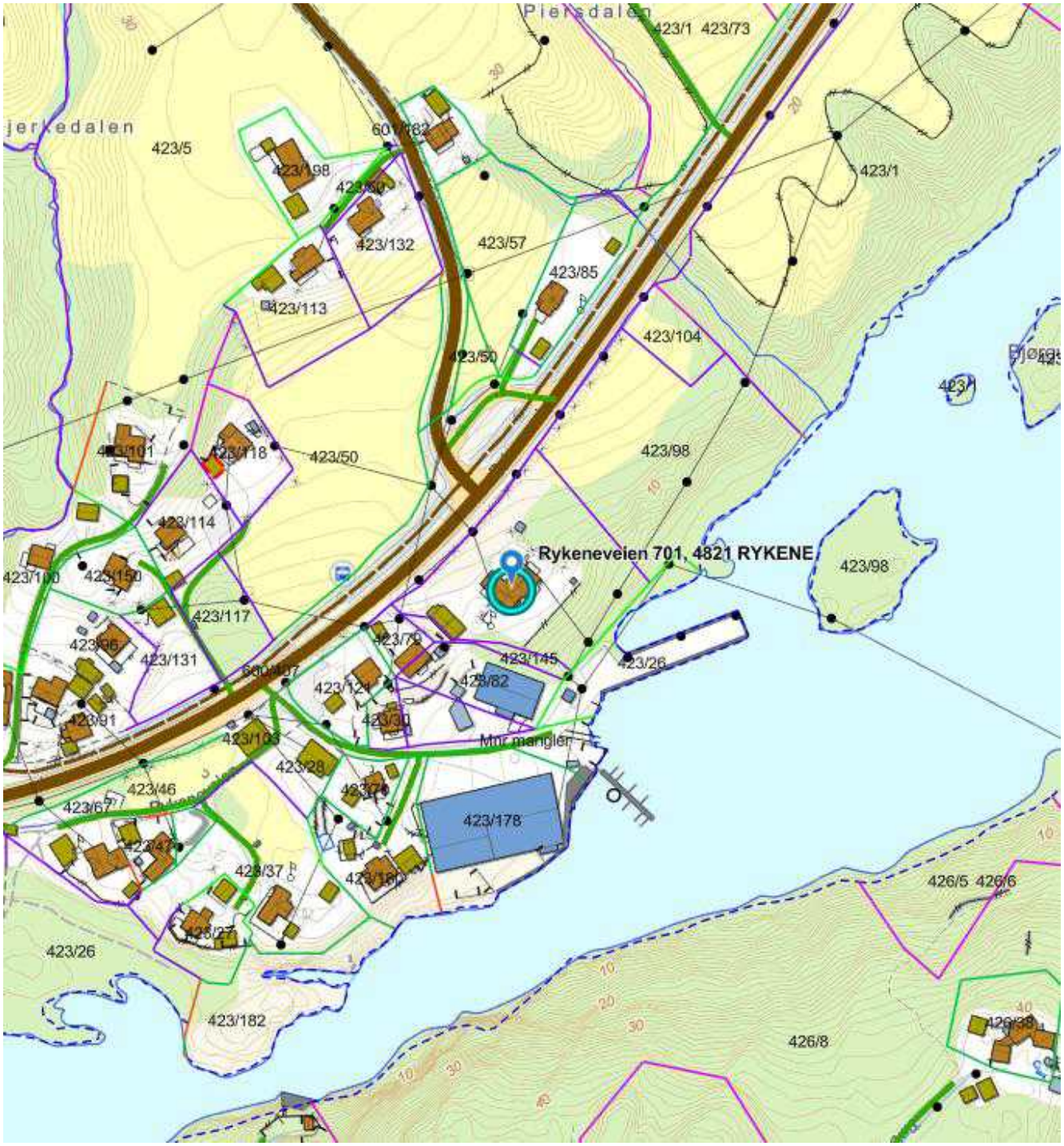
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	423	Bnr.:	81	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Rykeneveien 701, 4821 Rykene					Dato:	05.05.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) Kp hensynssone 510; hensyn landbruk. Kp faresone 320; flomfare *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
	Uregulert, grenser til reguleringsplan for Helle småbåthavn	14.02.1989

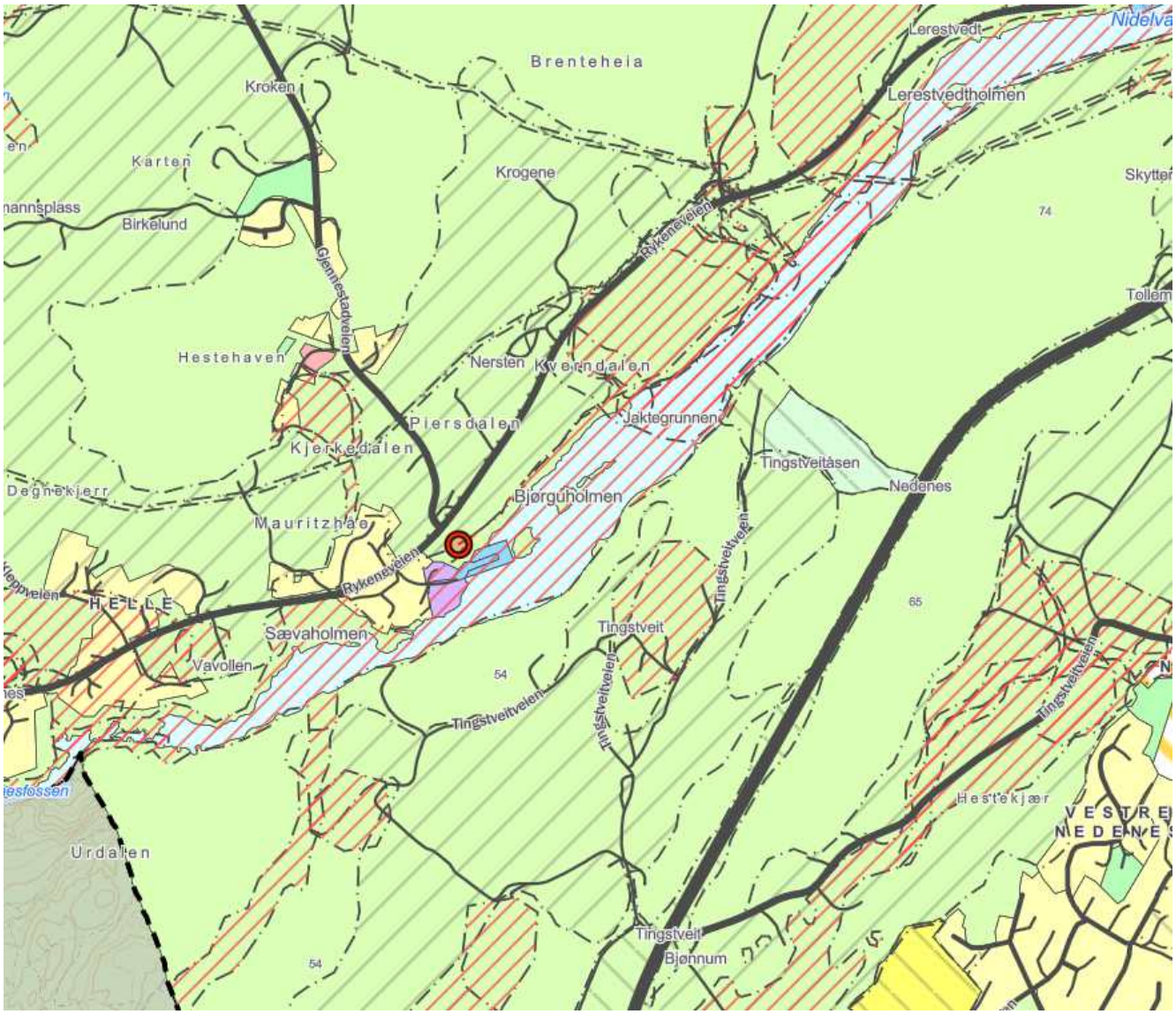
Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N



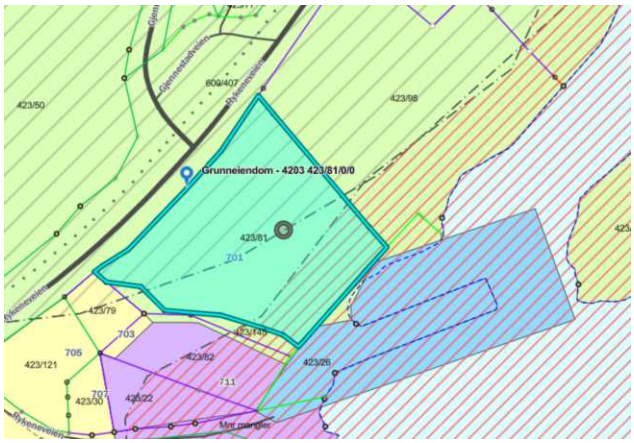


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

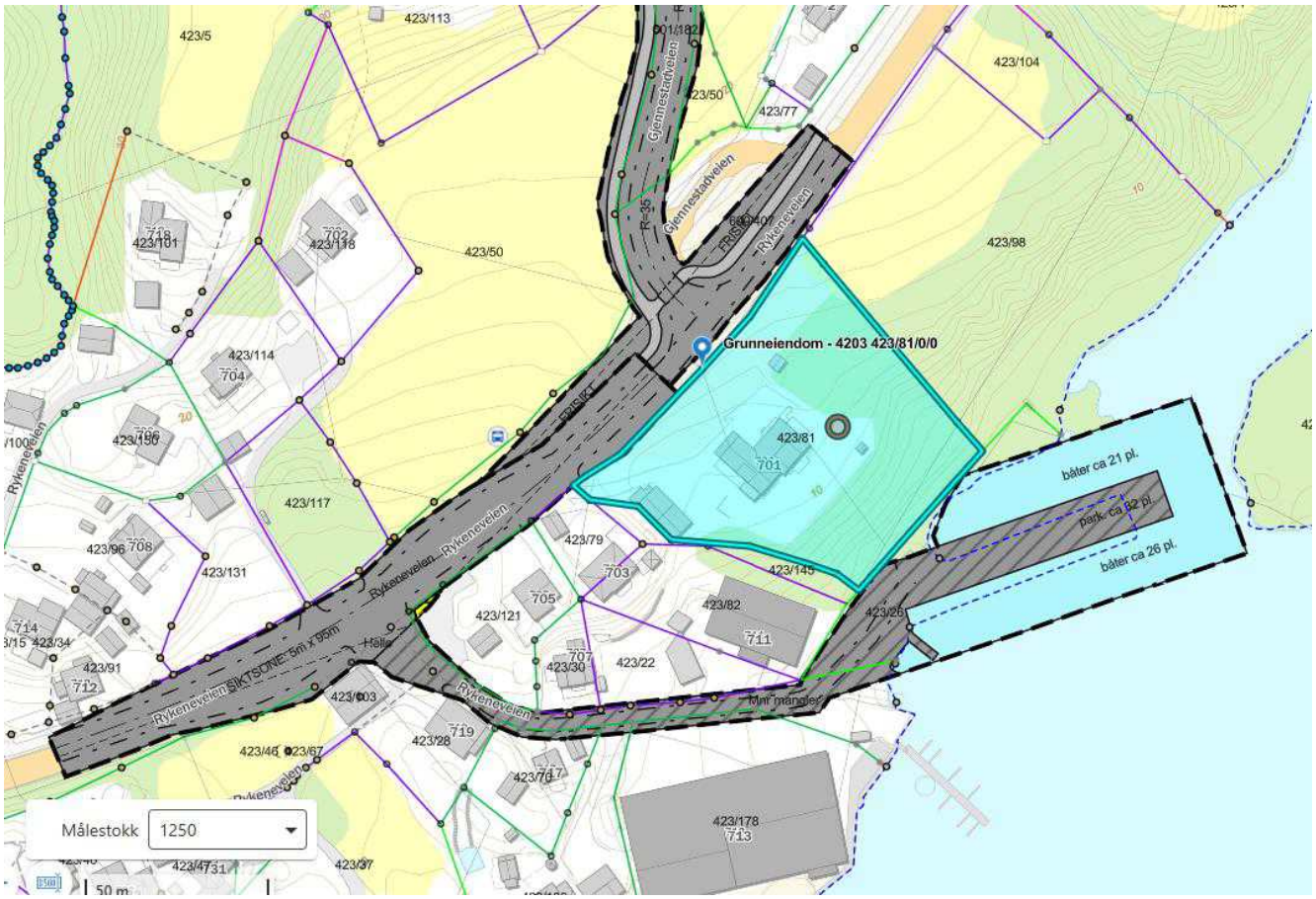


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-423/81/0

Bruksnavn	HELLE	Beregnet areal	5 050.5
Etablert dato	04.09.1917	Historisk oppgitt areal	5 148.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.65	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MONA LEE RASMUSSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.07.2011	12.07.2011	2010/1905	
OP - Oppmålingsforretning	18.04.2011	11.07.2011	2011/1905	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	30.08.1974		P18/58	
SK - Skylddeling	13.12.1949		P15/11	
SK - Skylddeling	04.09.1917		P15/11___	
SK - Skylddeling	04.09.1917			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		5 050.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166930987	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
166930995	0	113 - Våningshus	TB - Tatt i bruk

Bygning 166930987: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	45.0	45.0	0.0

Bygning 166930995: 113 - Våningshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	275.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	275.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	170.0	0.0	170.0	0.0
H02	0	105.0	0.0	105.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rykeneveien	701		4821 RYKENE

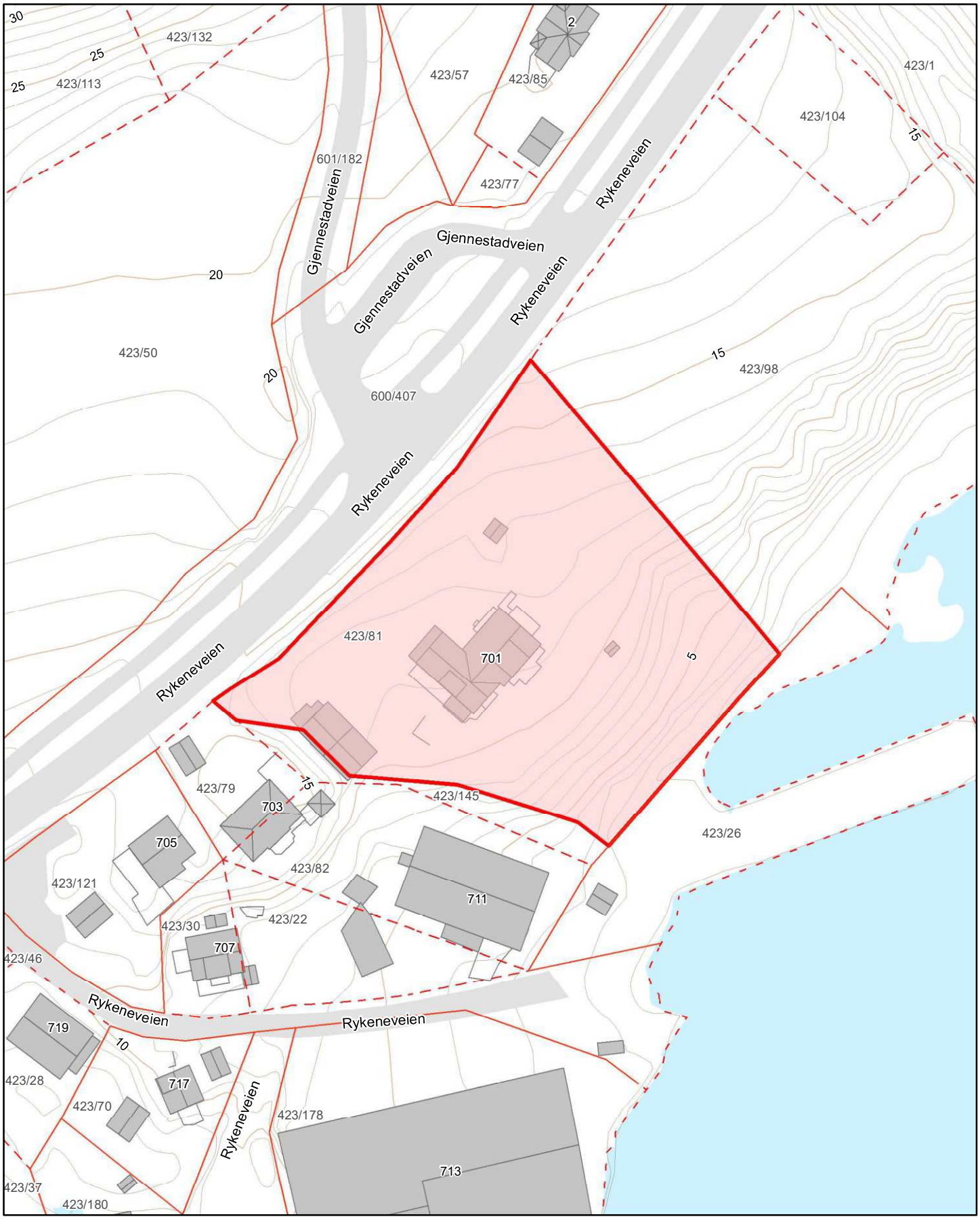
Oversiktskart

Adresse: Rykeneveien 701, 4821 Rykene
Gnr/Bnr: 423/81/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 5051 m²
Dato: 2026-05-11

N



Matrikkelkart

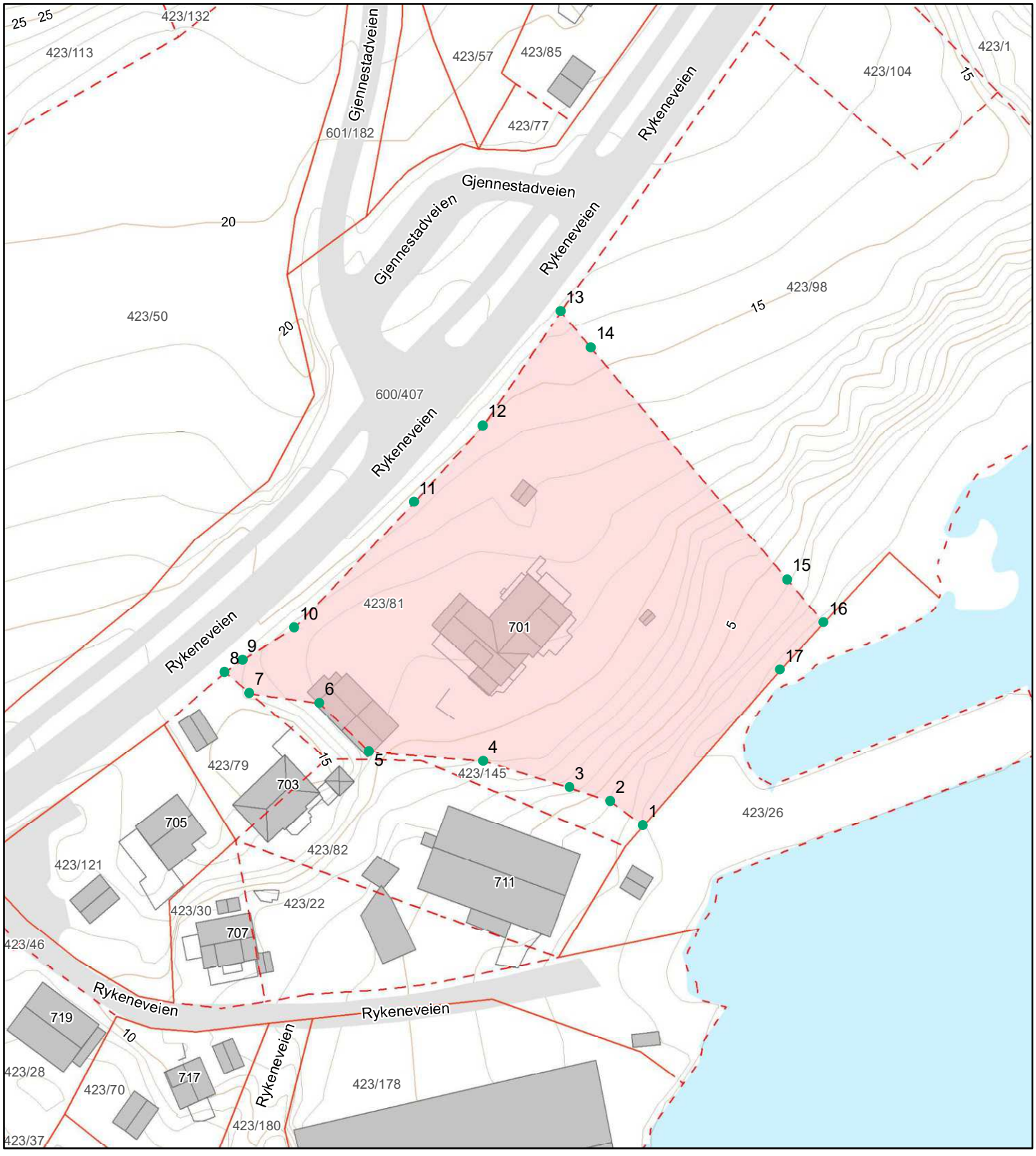
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rykeneveien 701, 4821 Rykene
Gnr/Bnr: 423/81/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 5051 m²
Dato: 2026-05-11

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5050.5		EUREF89 UTM Sone 32

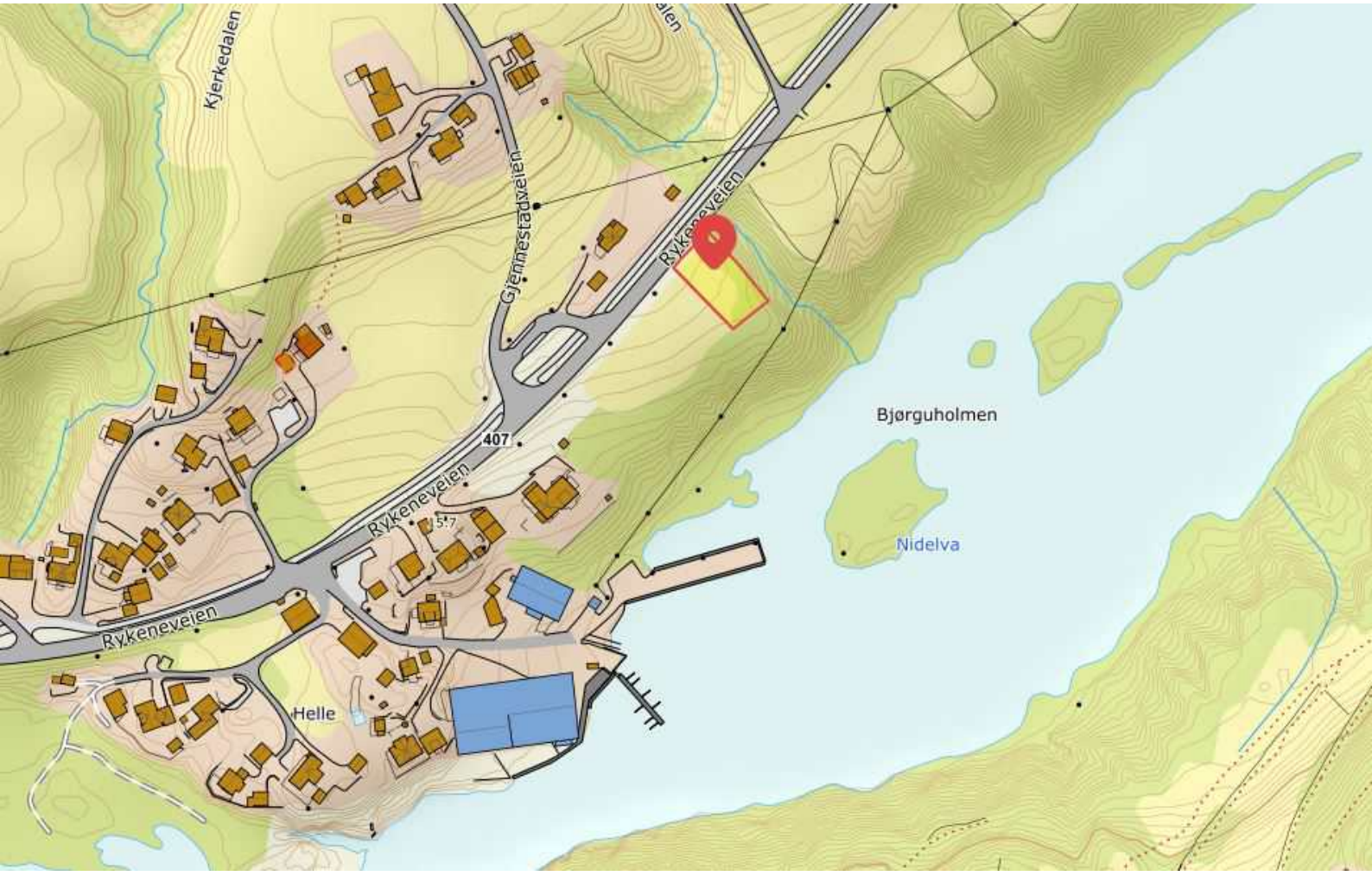
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6474650.53756	480817.544165	Ikke spesifisert	7.5	Umerket		Beregnet	10	0
2	6474655.0423	480811.547783	Ikke spesifisert	7.99	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
3	6474657.57245	480803.984172	Ikke spesifisert	16.73	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
4	6474662.44678	480788.011603	Ikke spesifisert	21.16	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
5	6474664.1898	480766.956984	Ikke spesifisert	12.79	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
6	6474673.11409	480757.818464	Ikke spesifisert	13.14	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
7	6474674.93751	480744.825387	Ikke spesifisert	5.98	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
8	6474678.82115	480740.287885	Ikke spesifisert	3.93	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
9	6474681.07461	480743.514051	Ikke spesifisert	11.37	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
10	6474687.04055	480753.163459	Ikke spesifisert	32.02	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
11	6474710.12847	480775.262092	Ikke spesifisert	19	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
12	6474724.24394	480787.940451	Ikke spesifisert	25.52	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
13	6474745.28606	480802.303893	Ikke spesifisert	8.73	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
14	6474738.6442	480807.940374	Ikke spesifisert	56.16	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
15	6474695.87481	480844.205655	Ikke spesifisert	10.43	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
16	6474687.93895	480850.950315	Ikke spesifisert	11.91	Umerket		Beregnet	10	0
17	6474679.22502	480842.850003	Jordfast stein	38.32	Bolt		Totalstasjon	10	0

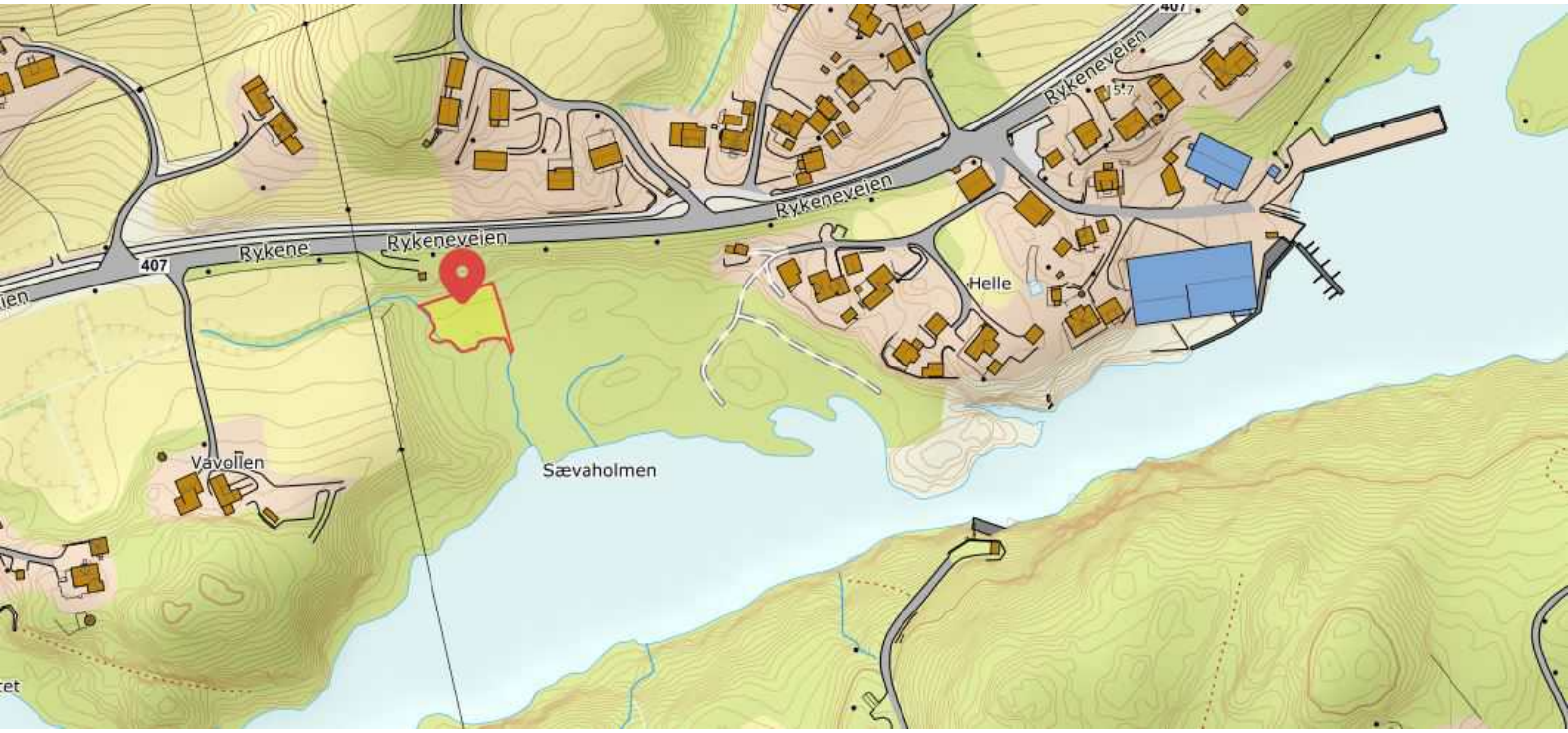
Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.5.2026


701
703


Kjerkedalen
Gjennestadveien
Rykeneveien
407
Rykeneveien
Rykeneveien
Helle
Bjørguholmen
Nidelva


15
Gjennestadveien
2
Rykeneveien
407
Rykeneveien
Ryker
701
15.7
703
705
707
711
Rykeneveien
Bjørguholmen
Nidelva


Rykeneveien
407
Rykene
Rykeneveien
Helle
Vavollen
Sævaholmen

Stempel

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Journalnr.
Helle	46/67.
Arbeidets art	**Byggemeld. innlevert dato**
Tre-lett bindingsverk.	20.5.67.
Bygningens art	**Tegning nr.**
Tilbygg våningshus.	
Byggherre	
Ole Rasmussen,Helle	
Byggemelder	
Ole Rasmussen,Helle	
Ansvarshavende	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

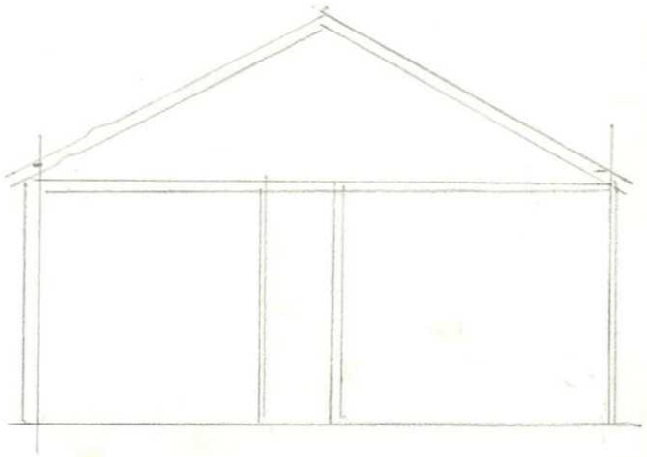
Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

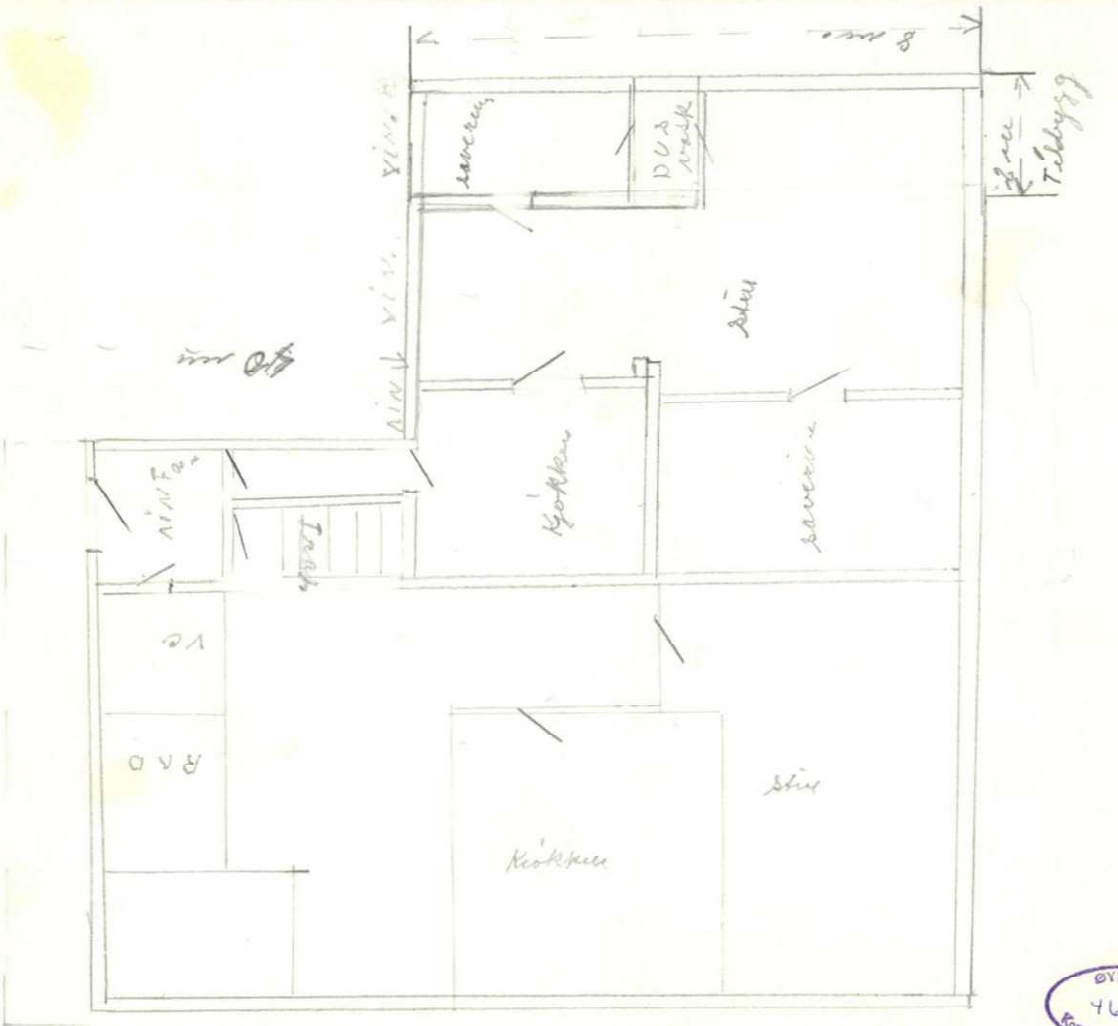
Bjorbekk den 23.6.1967.

A. E. Tengs

A. E. Tengs
komm.ing.

Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen f. Dele 9.66.





DIFA / 21858886 Geomatikk
423/81 Tegnin 1967-05-18

©YESTAD
46/67
Kommunetekniskavdeling

Skjema E

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Helle, Øyestad		23	81	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygging	Tilbygg	10.8-72	dato 1.9-72 sak 243/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Olaf Rasmussen	Helle, Øyestad.	
Anmelderens navn " "	Adresse " "	Telefon
Ansvarshavendes navn " "	Adresse " "	Telefon

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Bjorbekk, den 13.9-1972.

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen
S. Lauvrak.
bygningssjef

Sendes:

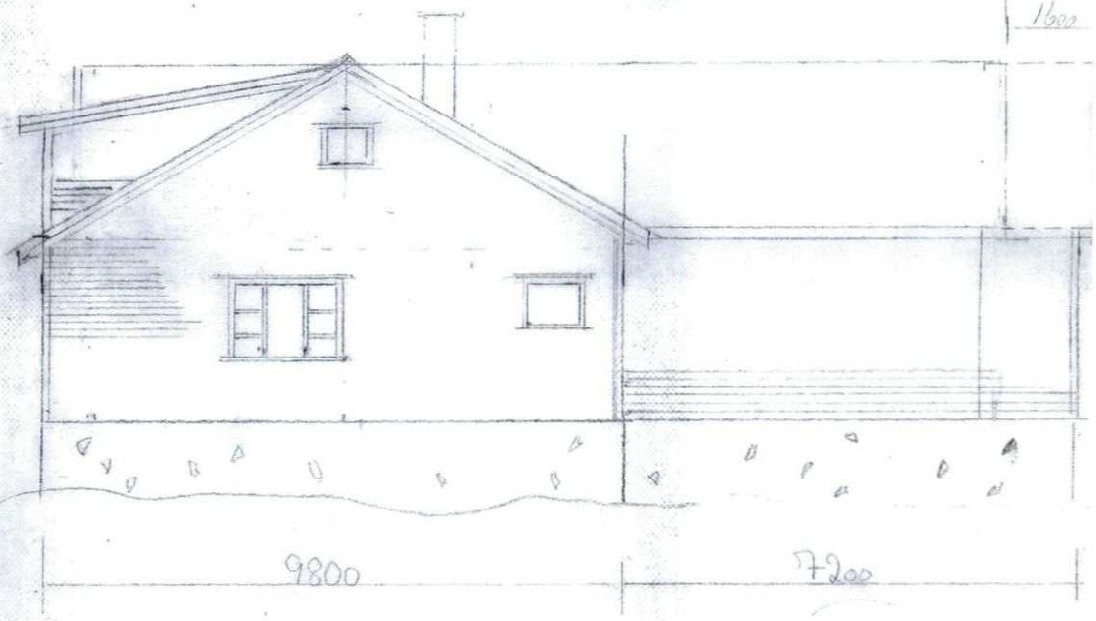
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 677. Etterrykk forbudt.

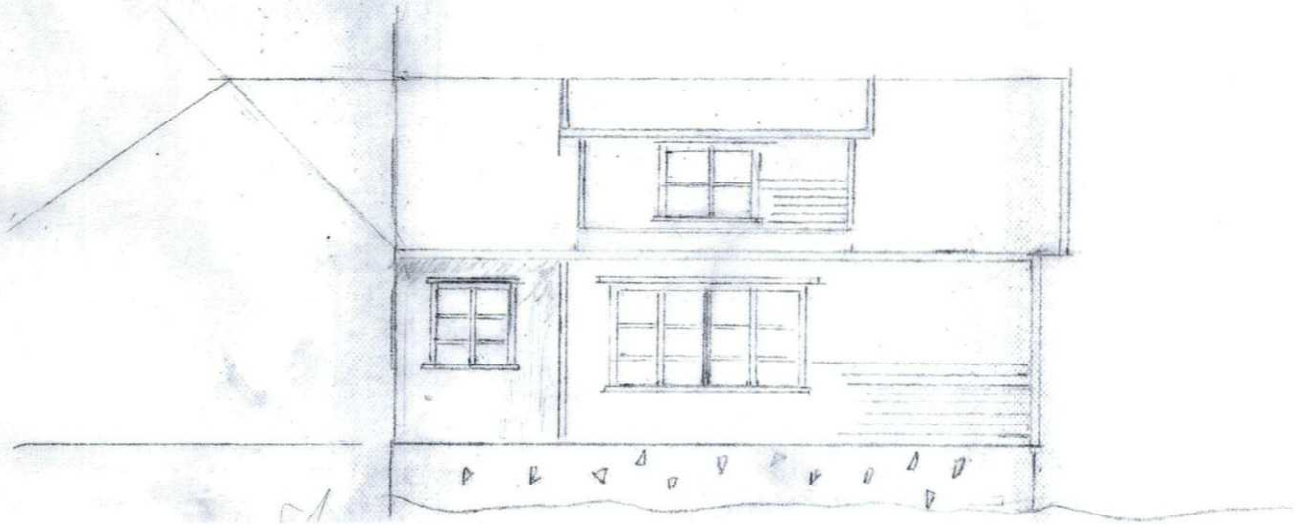
D 0 I F 7 / 21858883 Geomatikk
423/81 Tegnin 2000-11-24 16693099

ARKIVEKSEMPLAR

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
24/11 2000 sak nr. /



Fasade Øst



24 NOV. 2000
Jnr. 042185/D

Ovr. eksist. tilbygg.

Forlengels av tilbygg og heve taket

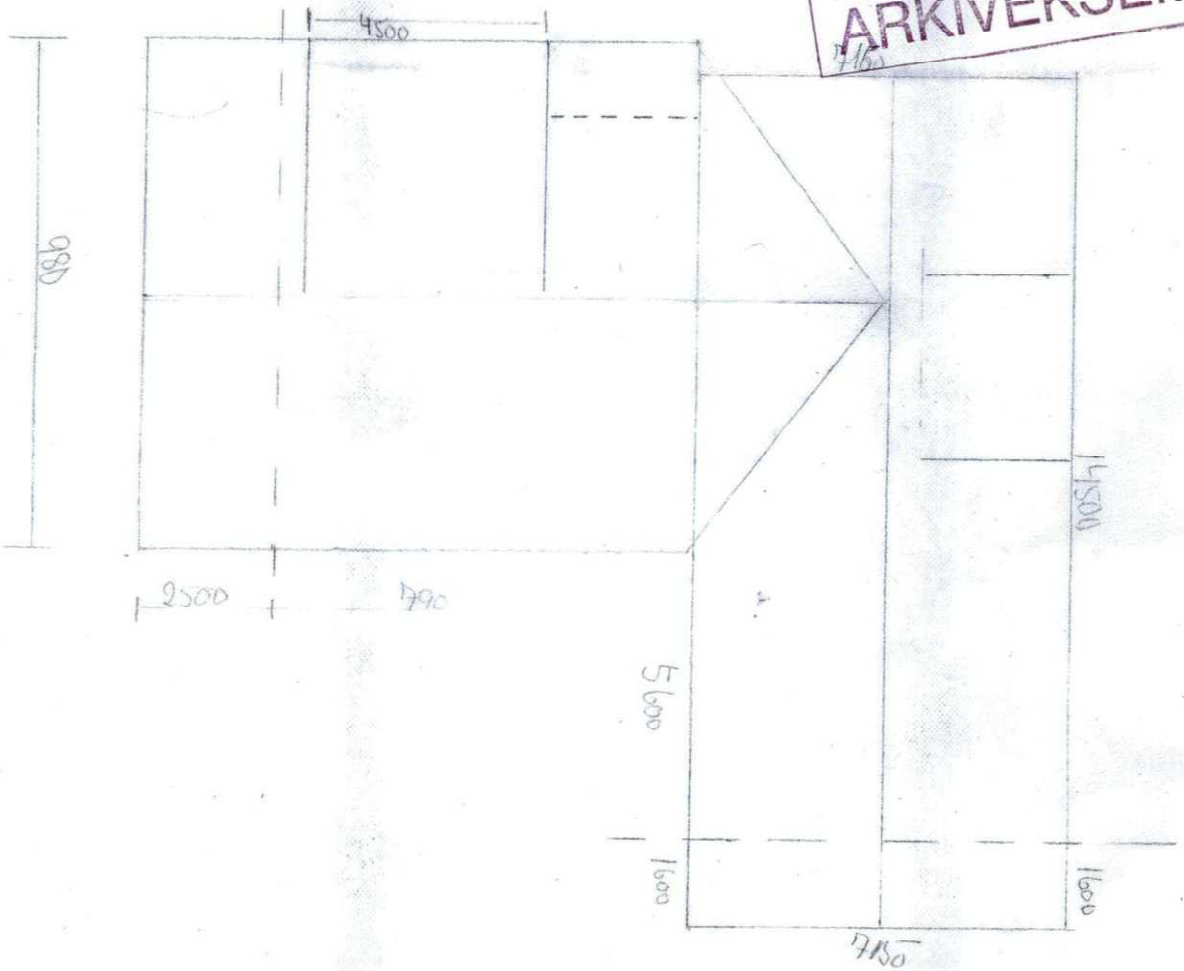


9500 7900

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
24/11 20 00 sak nr. /

Fasade Nord

ARKIVEKSEMPLAR



24 NOV. 2000
Jnr. 042185/00

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Mona Lee Rasmussen
Helle

4821 RYKENE

Dato:	24.11.00
Vår ref:	
L.nr:	**042199/00**
Arkivsaksnr:	**00/11386**
Arkivkode:	BS 423/81
Saksbeh:	Per Ove Dahle
Saksbeh.tlf:	37013737
Deres ref:	

SVAR PÅ MELDING

Melding er mottatt her den 24.11.00.

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig*
Areal:	*Bebygd areal:25 m²*
Gnr/Bnr:	*423/81*
Byggested:	*Helle, 4880 Rykene*
Tiltakshaver:	*Mona Lee Rasmussen*

Tilbyggets bruttoareal overstiger ikke 30 m^2. Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er oppfylt.

KOMMENTAR:
Det er ikke kommet merknader fra naboer.

Følgende må etterkommes:
- Behandlingsgebyr med kr. 1.000,-. Giro vil bli ettersendt.
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen

Magne Staalstrøm
byggesaksjef

D 0 I F 5 / 21858881 Geomatikk
423/81 Tegnin 1972-08-15 16693099

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
1 / 9 1972. Sak nr 243/72



Det som er tegnet med rødt er utbygging av nytt vindfang. på allerede eksisterende mur

OLAF W. RASMUSSEN.
HELLE - ØYESTAD.

ARENDAL
KOMMUNE

Til eiere av små avløpsanlegg i Arendal kommune

Gebyr for tilsyn av små avløpsanlegg

Arendal bystyre har bestemt at alle som har innlagt vann og ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett, skal betale et årlig gebyr for tilsyn av anlegget. Direkte utslipp er også omfattet av denne ordningen. Forskrift om gebyr for saksbehandling og kontroll av separate avløpsanlegg finnes på våre nettsider.

Gebyret sendes én gang i året (i løpet av høsten) til alle eiere av private avløpsanlegg registrert i drift.

Hva brukes pengene i tilsynsgebyret til?

Gebyret er uavhengig av hvilke tilsynsoppgaver som er utført inneværende år og finansierer alt kommunalt arbeid for å hindre forurensning fra små avløpsanlegg, bl.a.:

- kontroll av avløpsanlegget
- kontroll av utslippspunkt og oppstuving i infiltrasjonsarealer via peilerør
- analyse av vannprøver fra lokale vannkilder og vassdrag
- rapportering til nasjonale myndigheter
- oppfølging av anlegg som ikke fungerer slik de skal
- generelle oppryddingsplaner angående avløpsanlegg
- dokumentasjon, oppfølging og rapportering til eierne av private avløpsanlegg
- kartlegging av mulige randsoner og forlengelse av kommunalt VA tilbud

Planlegger du utbedringer på anlegget ditt?

Vi anbefaler at du alltid tar kontakt med oss før du gjør arbeid på avløpsanlegget ditt. Mange avløpsanlegg står for tur til å få pålegg om oppgradering til dagens rensekrav. Hvis du gjør en mindre utbedring nå, kan dette være bortkastede penger dersom vi krever andre typer utbedringer i nærmeste framtid, eller dersom det planlegges felles avløpsanlegg i ditt område.



Mer info

På våre internettsider finner du ytterligere informasjon: www.arendal.kommune.no/avlop.

Tilsyn på infiltrasjonsanlegg

Den vanligste typen avløpsanlegg i vårt område er infiltrasjonsanlegg eller beslektede typer renseanlegg, for eksempel slamavskillere, spredegrøfter eller sandfilteranlegg. De vanligste feilene ved denne typen anlegg er:

- Slamavskilleren er for liten, dvs. mindre enn 4 m3 for én husstand.
- Inn- og utløp er ikke dykket. Dermed vil slam føres ut i infiltrasjonsgrøftene og tette igjen disse.
- Fordelingskum eller pumpekum mangler, noe som bidrar til at grøftene tettes raskere.

Vannstand som står høyere enn utløpet i slamavskilleren eller i peilerør er et tydelig tegn på gjentetting av grøftene. Konsekvensen kan bli at avløpsvann kommer opp av sluk inne i huset. Vannutslag nær slike grøfter må regnes som forurenset og kan være smittefarlig.



Tilsyn på minirenseanlegg og prefabrikkerte gråvannsanlegg

Renseeffekten på minirenseanlegg varierer, selv om anlegget er typegodkjent og sertifisert gjennom SINTEF. Årsakene til at minirenseanlegg kan rense dårlig er svært sammensatte, bl.a. overbelastning / monteringsfeil, manglende slamtømming, feil bruk av anlegget eller mangelfull service og oppfølging. Det er rensetrinnene for fosfor og smittestoffer som har størst problemer.

Gråvannsanlegg renser ikke toalettavløp, kun vann fra vask, dusj osv., men det er likevel mange anlegg som trenger utbedringer.

Tette avløpstanker

Arendal kommune er restriktive til tette tanker, og dette er ikke en løsning som blir godkjent i nye utslippssøknader.

Med hilsen Arendal kommune

Desember 2018

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

• Hva slags vannkilde finnes?

• Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

• Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?

• Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

• Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?

• Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske
• Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
• Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
• Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
• Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget
• Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
• Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet
Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

• Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
• Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
• Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
• Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering
• Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold
• Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17
Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00234194	04.05.2026	Trude - Rykeneveien 701	920774954

Ident
2006/400452/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

agder energi nett

Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

TINGLYST
DAGBOKNR: 400452
25 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Dok.nr:AEN-05:0096, Versjon 1.1

Referansenr: 2060

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Agder Energi Nett AS

og Mona Lee Rasmussen

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 423 og bnr. 81.8798.104

i Arendal kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv vedr: 24 kV høyspenningsluftledning Bjorbekk st - Laddesal 1

Ledningen med mastepunkt er vist på kart.

Lengde på trasèen over eiendommen er ca. 150 m

Linja skal ha ryddebelte med bredde 12 m

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel er min. 6 m

"Standardavtale mellom Agder Energi Nett AS og grunneier datert nov. 2004 " gjøres gjeldende. Grunneier har mottatt ett eksemplar av denne standardavtalen som – med et par mindre endringer avtalt mellom Agder Energi Nett AS og Agder-Telemark skogeierforening – er lik en sentralt inngått avtale mellom Norges skogeierforbund, Energibedriftenes landsforbund og Norges bondelag i desember 2003.

Særskilte bestemmelser:

Ved breddeutvidelse gjøres standardavtalen gjeldende for hele traceen og denne avtalen erstatter tidligere rettighetsdokument.

Doknr: 400452 Tinglyst: 25.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erstatningen er ved minnelig overenkomst en gang for alle fastsatt til kr 4.000,-

agder energi nett

Dok.nr:AEN-05:0096, Versjon 1.1

Denne avtale er utstedt i 2 –to – eksemplarer. Hver av partene beholder ett eksemplar.

sted: Hisøy dato: 7/606 sted: Stoa dato: 14/8-06

Mona Lee Rasmussen
Grunneier

Olav A. Stamnestad
Agder Energi Nett AS

Underskrift med blokkbokstaver:

Mona Lee Rasmussen
Grunneier

Signatur

1	8	0	4	5	6	[redacted]

Personnr:

Foretaksnr.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00234193	04.05.2026	Trude - Rykeneveien 701	920774954

Ident
1973/6498/36

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DOK NR.
6498 -5.9.73

R e t t s b o k
for
Nedenes skjønns-rett.

Rettens formann: Sorenskriver Odd Woxholt, som settedommer.
Skjønnsmenn: 1. Forretningsfører Peder Bjerkholt, Arendal,
2. Bonde Odd Espeland, Blakstad,
3. Bonde Stian Longum, Austre Moland, Arendal,
4. Bonde Reidar Marcussen, Tromøy, Arendal,
5. Bonde Arne Ramsvatn, Tromøy, Arendal,
6. Snekker Magnus Risland, Froland.
Varamann: Gårdbruker Olav Johnsen, Staubø.
Protokollfører: Rettens formann.
Sak nr. 35/70 B.
Saksøker: Statens Vegvesen v/Vegsjefen i Aust-Agder.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Haakon Fjalstad, Arendal.
v/ adv. Gunnar Nerdrum.

Saksøkte:
1. Osuld Flaten.
2. John Pedersen.
3. Kari Omholt.
4. Bjorbekk Samvirkelag v/ Harald Askildsen
5. Gunvor Lunderød
6. Ås pleiehjem v/Fylkesmannen i Aust-Agder
7. Øyestad Kommune v/ Ordføreren
8. Øyestad Misjonsforening v/Terje Terjesen
9. Håkon Bjorbekk.
10. Trygve Terjesen
11. Olav Terjesen
12. Morten Johnsens dødsbo v/Johannes Johnsen
13. Oddmund Asbjørnsen.
14. Erna og Per Bjørhall
15. Nils Johnsen
16. Yngvar Grude
17. Rasmus Sparsås
18. Marie og Jørgen Olafsen
19. Oddvar Knudsen, Asdal Varehandel
20. Dagfinn Terjesen
21. Knut Eriksen
22. Lars Bø, Asdal
23. Margit og Jens Lia
24. Nils Knudsen
25. Lars Sparsås
26. Solveig Arntsen
27. Olaf Lauvrak
28. Gunhild Bjorbekk
29. Nils Haugenes
30. Halvor Knudsen, Asdal
31. Emil Knudsen, Asdal
32. Alf Andersen
33. Alf Walter Larsen
34. Thorvald Rønning
36. Einar Berntsen
37. David Bergmann
38. Olaf Christensen
39. Herlaug Ranneklev og I/S Villabygg

39B. Jan Olav Ranneklev
40. Nils Rannekleiv
41. Lars Rannekleiv
43. Erling Fløystad
44. Kristian Bøe
45. Ragna Lingså
46. Nils Væding
47. Jørgen Nylunds dødsbo
48. Kristen Blakstad
49. Kristen Nersten
50. Gustav Samuelsen
51. Nils E. Nærsten
52. Jens Vestøl
53. Olav V. Rasmussen.
54. --------
55. Nersten Bedehus
56. Selma Hansen
57. Odd Angor Olsen
58. Reinhard Rasmussen
59. Håkon Hansen
60. Ole Hansen
61. Odd Olsen.
62. Charles Rasmussen
64. John Olsen
65. Amanda Hansen
66. Knut Nersten
66A. Jenny Ludvigsen
67. Harry Olsen
69. Bertha Solli
69A. Karl Solli
70. Torolf Jørgensen
71. Ruth Aas
72. Otelie Bentsen
73. Olaf Jørgensen
74. Andor Jørgensen
75. Terje Terjesen
76. Else Valberg
77. Olga Torjussen
79. A/S Rygene, Smith & Thommesen
80. Olav Kristiansen
81. Trygve Torjussen
82. Marie Jensen
82A. Emil Andersen
82B. Einar Jensen
83. Reidar Øyestad
84. Brith Olsen
85. Odd Hanssen m.fl.
88. Osuld Liene
89. Åge Erlingsen

Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray for takstnr.: 1, 4, 8, 10, 11, 18, 32, 39, 39B, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 74, 75, 77 og 80.

H.r.adv. Odd Vinje for takstnr.: 3, 9, 12, 14, 15, 20, 28, 33, 48, 61, 66, 66A, 67 og 79.

Advokat H. Henriksen for takstnr.: 13, 16, 19, 24, 25, 29, 31, 36, 38, 47, 59, 60, 62, 70, 72, 73, 76, 81, 82 og 89.

Advokat Reidar Vestheim for takstnr.: 46, 69 og 69 A.

Advokat Torodd Thorsen for takstnr.: 21, 22, 26, og 58.

Advokat Torleiv Rike for takstnr.: 41, 43 og 44.

Saken gjelder: Ekspropriasjonsoverskjønn i anledning av anlegg/utbedring av Riksveg 407 Bjorbekk - Rygene.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører, ble det deretter

den 22. mai 1971 i Tinghuset i Arendal

avsagt slikt enstemmig

Overskjønn:

I. I medhold av veglovens § 50, jfr. Samferdselsdepartementets rundskriv av 20. jan. 1965, gjorde vegsjefen i Aust-Agder den 1. juli 1969 vedtak om eiendomsinngrep til ervervelse av grunn og rettigheter til anlegg av riksveg 407, parsell Strømmen - Bjorbekk og parsell Bjorbekk-Rykene.

Den 15. september 1969, begjærte h.r.adv. Haakon Fjalstad på vegne av Samferdselsdepartementet skjønn til fastsettelse av erstatninger for eiendomsinngrepet. Skjønnet ble avhjemlet den 1. juni 1970.

Samferdselsdepartementet v/ vegsjefen i Aust-Agder begjærte i rett tid ved sin prosessfullmektig overskjønn for de fleste av takstnumrene, og overskjønn ble også begjært fra flere grunneiere.

Hvilke takstnummer overskjønnet omfatter vil fremgå av rettsboken.

I medhold av domstolelovens § 55, 2. ledd ble Sorenskriveren i Jæren, Odd Woxholt oppnevnt av Justisdepartementet den 28. sept. 1970 til å styre overskjønnet.

Retten er satt med utenbygds skjønnsmenn, oppnevnt i medhold av skjønnslovens § 14.- En varamann har deltatt under hele overskjønnet, og trådte inn som medlem av skjønnsretten fra og med 7. mai, da en av skjønnsmennene måtte fratre pga. sykdom.

Inkominasjonen fant sted den 5. november 1970 i Jurysalen i Arendal. - Det fremkom ingen innsigelse mot rettens sammensetning eller mot ekspropriasjonshjemmelen.- Derimot ble det fra endel av de saksøkte begjært utsettelse fordi det var kommet sne om natten.-

Etter forhandling ble det fra takst nr. 43,

Erling Fløystad gitt tillatelse til igangsettelse av arbeid på hans eiendom før overskjønnet var holdt, på vilkår av at retten foretok befaring straks, og ny befaring til våren, slik at retten kunne få best mulig grunnlag for å vurdere de skader og ulemper som anlegget ville føre med seg for dette takstnummer. Retten samtykket i å foreta befaring, og videre forhandlinger ble utsatt til 3. mai 1971 -
Den 3. mai 1971 fortsatte forhandlingene. Partene og deres prosessfullmektiger fikk anledning til å uttale seg, befaringen startet 3. mai, og fortsatte 4., 5. og 6. mai. 7. mai var det prosedyre og retten fortsatte med foreløpige skjønnskonferanser 10., 11., 12. og 13. mai. Den 13. mai ble det også av rettens medlemmer foretatt etterbefaring.

Saksøkerens prosessfullmektig nedla slik påstand:

1. Overskjønnet fremmes overensstemmende med de alminnelige og spesielle forutsetninger som er stillet opp.
2. Det avsies fravikelseskjennelse.

De saksøktes prosessfullmektiger har for sine parter nedlagt slike generelle påstander:

Advokat Torleif Rike, som prosessfullmektig for takstnr. 41, 43 og 44:

"1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for grunnavståelse og for økonomisk skade og ulempe av enhver art som ekspropriasjonen medfører.
2. Statens vegvesen bærer de lovbestemte utgifter ved skjønnet, og erstatter de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand."

Advokat H. Henriksen som prosessfullmektig for takstnr. 13, 16, 19, 24, 25, 29, 31, 36, 38, 47, 59, 60, 62, 70, 72, 73, 76, 81, 82 og 89:

"De klienter som jeg representerer tilkjennes full erstatning av Statens Vegvesen for ethvert økonomisk tap de lider som følge av ekspropriasjonen, samt erstatning for utgifter til juridisk assistanse."

Advokat Torodd Thorsen som prosessfullmektig for takst nr. 21, 22, 26 og 58:

"1. De saksøkte jeg representerer får full erstatning ved ekspropriasjonen.
2. Dessuten får de erstattet utlegg til juridisk bistand."

Advokat Reidar Vestheim som prosessfullmektig for takst nr. 46, 69 og 69 A.

"Mine parter tilkjennes full erstatning for ethvert økonomisk tap som følge av ekspropriasjonen, samt erstatning for utgifter til juridisk bistand."

H.r.adv. Chr. Stray som prosessfullmektig for takstnr. 1, 4, 8, 10, 11, 18, 32, 39, 39B, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 74, 75, 77 og 80:

" De saksøkte tilkjennes full erstatning for skade og ulempe, herunder verdiforringelse av gjenværende eiendom med 6 % rente fra 1. jan.1969. De saksøkte tilkjennes erstatning for utgifter til juridisk bistand."

H.r.adv. Odd Vinje som prosessfullmektig for takst nr. 3, 9, 12, 14, 15, 20, 28, 33, 48, 61, 66, 66A, 67 og 79:

"1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for ethvert økonomisk tap som de påføres ved ekspropriasjonen med tillegg av 6 % årlig rente fra 1/1-1969.

2. De saksøkte tilkjennes saksomkostninger av Statens Vegvesen."

Det er for overskjønnet utarbeidet følgende

ALMINNELIGE
SKJØNNSFORUTSETNINGER.

1. EKSPROPRIASJONENS OMFANG m.V.

1.1. Det ekspropriéres grunn til eiendom til anlegg av ovennevnte veg i det vesentlige den bredde og på den måte som er angitt for skjønnsretten ved utstikking i marken, ved tverrprofiler og kart.

Ekspropriasjonen vil også omfatte grunn til nødvendige skråninger for fyllinger, grøfter o.l. Det vil under en hver omstendighet bli ekspropriert grunn i en minsteavstand av 3 meter fra vegkanten, målt vannrett.

Ekspropriasjonen vil enn videre omfatte rett til avledning av vann fra vegområdet.

1.2. For arealene fastsettes grunnerstatningene til en pris pr. m2 for hvert enkelt takstnummer. Hvis det senere under arbeidets gang av tekniske grunner skulle vise seg nødvendig å benytte grunn til skråninger og motfyllinger ut over det som er påvist ved dette skjønn, forutsettes slik grunn erstattet etter den ved dette skjønn fastsatte pris pr. m2. Grunneieren kan dog kreve at denne pris justeres i henhold til indeksen for levekostnader. Slik justering og spørsmål om eventuell økt ulempe som følge av utvidelse av ekspropriasjonsarealet under arbeidets gang, avgjøres særskilt ved senere overenskomst eller skjønn.

Hvis det senere gjøres innskrenkninger i de arealer

som er nevnt under 1.1. foran, skal spørsmålet om erstatning for eventuell økt ulempe ved innskrenkningen avgjøres ved senere overenskomst eller skjønn.

1.3. Skjønnet fastsetter verdien av hus som ekspropriereres til eiendom og likeledes erstatning for flytting av hus. Hvorvidt hus skal ekspropriereres til eiendom eller eieren etter overenskomst påtar seg å flytte huset, fastsettes som spesiell skjønnsforutsetning for vedkommende takstnummer. På liknende måte fastsettes innen hvilken frist huset skal flyttes eller fraflyttes.

1.4. I tilfelle hvor det etter vegvesenets skjønn er nødvendig å anlegge og ha liggende veg over annen manns grunn fram til avkjørsel, ekspropriereres rett til dette.

2. VEGVESENETS FORPLIKTELSER

2.1. Vegvesenet påtar seg å flytte eksisterende gjerder, med mindre grunneieren selv vil sørge for dette mot erstatning. Vegvesenet setter opp og holder ved like gjerde der hvor det anses nødvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, jfr. veglovens § 44 annet ledd. Hvilke eiendommer dette gjelder for, fastsettes som spesielle skjønnsforutsetninger for de enkelte takstnummer.

Krever grunneieren i andre tilfelle gjerde for å verne eiendommen mot husdyr uten at vegvesenet i disse tilfeller anser gjerde nødvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, avgjør skjønnet om gjerde er nødvendig og fastsetter i tilfelle hvilken erstatning grunneieren skal ha, jfr. veglovens § 44 tredje og fjerde ledd.

Gjerde blir plassert på veggrunnen ved eiendomsgrensen, dersom ikke terrengforholdene eller andre grunner tilsier en annen ordning, jfr. § 45, annet ledd.

Om utførelse og oppsetting av gjerde gjelder de retningslinjer som er trukket opp i Vegdirektoratets rundskriv nr. 49/64. Hvor der fastsettes erstatning for oppsetting av gjerde, kan erstatningen ikke kreves utbetalt før gjerdet er utført.

2.2. Avkjørsler herunder fotgjengeradkomster, til bruk for de enkelte eiendommer, vil bli anlagt i samsvar med den plan som vegvesenet utarbeider og fremlegger under skjønnet. Nye avkjørsler kan ikke senere anlegges uten vegvesenets samtykke.

Innenfor det ekspropriérte område vil avkjørselene bli bygget av vegvesenet i samsvar med de alminnelige regler gitt av Vegdirektoratet 16. juli 1964. Utenfor det ekspropriérte område påtar vegvesenet seg ikke noe arbeid med opparbeidelse av avkjørselsveger med mindre dette blir fastsatt som spesiell skjønnsforutsetning for den enkelte eiendom.

2.3. Dersom grunneieren ønsker å hogge og beholde det nyttbare virke på den ekspropriérte grunn, må han

opplyse herom senest under befaringen. Hogsten (fellingen) må være fullført innen..... med mindre annen frist blir avtalt. Hvis grunneieren ikke foretar hogsten i rett tid, kan ekspropriantenla den utføre for hans regning.

Ekspropriantenskal for de grunneiere som ønsker det, merke opp beltekantene for hogsten. Begjæring herom framsettes under skjønnsbefaringen.

Ekspropriantenforetar ellers hogsten og beholder da selv det som er hugget. Hvis grunneieren dels vil hugge selv og dels overlate hogsten til vegvesenet, forbeholder vegvesenet seg å hugge og fremdrive alt virke under ett. Vegvesenet beholder også da det fremdrevne virke.
Når det gjelder hogst i skogarealer inngår trær og virke under o.o25 m3 i takstene. Trær over 0.025 m3 måles i baret av autorisert tømmermerker etter Tømmermålingens gjeldende regler. Skjønnsretten fastsetter ikke erstatning for slikt virke, idet dette betales etter gjeldende pris på avvirkningstiden for hvert sortiment. Derimot fastsetter skjønnsretten de driftsomkostninger pr. m3 som ekspropriantenkan fratrekke, Utgiftene ved måling er grunneieren uvedkommende.

Til fremdrift av virke skal ekspropriantenha adgang til å benytte de vanlige veger, legge- og velteplasser, dog uten fortrengsel for skogeierens ordinære skogsdrift.

I de tilfeller ekspropriantenetter avtale med vedkommende grunneier lar denne besørge drift og eventuelt overtar virke, gjøres notat herom i de spesielle forutsetninger.

FORHOLD SOM HOLDES UTENFOR SKJØNNET

3.1. Nødvendig omlegging av offentlige og private kloakker, drensledninger og vannledninger samt elektriske anlegg, herunder telefon, bør besørges foretatt av vegvesenet og er derfor dette skjønnet uvedkommende. Ledninger som legges for bortledninger av vann fra vegen, anlegges og vedlikeholdes av vegvesenet. Reparasjon og vedlikehold av øvrige ledninger må utføres av eierne. Vegvesenet må varsles før slikt arbeid kan igangsettes over vegens eiendomsområde. Spørsmålet om erstatning for eventuell økt ulempe som vegen forårsaker for reparasjon og vedlikehold av ovennevnte innretninger, avgjøres av særskilt skjønn i mangel av minnelig overenskomst.

3.2. Ulemper som oppstår i forbindelse med anlegget og som forutsettes ikke å vedvare ut over anleggstiden, så som flytting av gjerde, anlegg av opplagsplasser, driftsplasser, plassering av brakker m.v. holdes utenfor skjønnet med mindre annet blir fastsatt som spesielle skjønnsforutsetninger for de enkelte eiendommer.

Tilfeldig og uberegnelig skade og ulempe som følge av anleggsarbeidet skal i alle tilfelle holdes utenfor skjønnet.

Eventuell erstatning for skade og ulempe som nevnt foran, fastsettes ved senere skjønn i mangel av minnelig overenskomst.

4. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

4.1. Ut over det som er nevnt påtar ikke vegvesenet seg noe arbeid eller forpliktelser, unntatt hvor det uttrykkelig er anført i de spesielle skjønnsforutsetninger.

4.2. Vedlikehold, såvel sommer som vinter, av omlagte private veger, herunder driftsveger, gårdsveger, tilførselsveger, avkjørsler og nye veger som det er ervervet rett til etter pkt. 1.4. er vegvesenet uvedkommende.

4.3. Hvis ikke annet blir bestemt, kan berørte skog- og jordbrukseiendommer drives som før, inntil vegvesenet blir innsatt i besittelsen eller tiltrer de eksproprierte arealer. Driften må innrettes slik at vegvesenets stikk og andre faste markeringer ikke skades eller rives ned. Erstatningen for mulig ulempe ved dette fastsettes ved skjønnet.

4.4. Bortsett fra det som etter det foregående holdes utenfor dette skjønn, skal takstene omfatte enhver erstatning som pliktes for avståing av grunn og rettigheter og for skade og ulempe av enhver art i anledning av veganlegget og den ferdige veg.

Takstene omfatter også skader som er oppstått ved forberedelse av ekspropriasjonen, stikningsskader, målearbeider, grunnundersøkelser o.l., med mindre annet er avtalt med den enkelte grunneier.

4.5. Enhver som berøres av anlegget får sitt særskilte takstnummer. Eventuelle spesielle forutsetninger for de enkelte takstnummer vil bli nevnt og notert under befaringen.

4.6. Av den endelige fastsatte erstatning svares rente etter en rentefot som blir å fastsette av skjønnet. Renteplikten løper fra det tidspunkt eksproprianten i henhold til beslutning eller fravikelseskjennelse kan forlange å bli innsatt i besittelsen mot å betale erstatning i henhold til skjønnslovens bestemmelser.

Hvis tiltredelse har funnet sted før den nevnte tid, blir det adgang for grunneierne til forskottsutbetaling av erstatninger etter nærmere overenskomst i hvert enkelt tilfelle, for den del av det endelige erstatningsbeløp som ikke utbetales forskottsvis, svares rente fra tiltredelsesdagen. Også denne rentefot fastsettes av skjønnet.

4.7. Anlegget av vegen og utbedring, vedlikehold og drift av den ferdige veg skjer ellers i samsvar med veglova av 21. juni 1963 med senere endringer og med de regler og forskrifter som er gitt med hjemmel i denne lov.

4.8. Forutsetningene forbeholdes endret eller supplert.

Det er fra de saksøktes side ikke gjort noen innvending mot de alminnelige skjønsforutsetninger, bortsett fra siste setning i p. 2.1. om at gjerdeerstatning ikke kan kreves utbetalt før gjerdet er utført.- Dette spørsmål er behandlet under p. II.B.4. i rettens alminnelige merknader.

II.

Rettens alminnelige merknader:

A. Ekspropriasjonshjemmel.

Grunnlaget for ekspropriasjonen er vegsjefens vedtak om eiendomsinngrep i h.h. til veglovens § 50, jfr. Samf. dept.'s rundskriv av 20. jan. 1965.

Det er fra de saksøktes side ikke gjort noen innsigelse mot ekspropriasjonshjemmelen, eller mot fremme av overskjønnet.- Retten har heller ikke hatt noen merknader å gjøre, og overskjønnet fremmes.

B. Erstatning.

Partene er enige om at de saksøkte skal ha full erstatning i medhold av prinsippet i Grunnlovens § 105, for grunnavståelser, skader og ulemper av enhver art.- Skjønnsretten legger dette til grunn.

1. Grunnerstatning.

Partene er enige om at de saksøkte for avstått grunn skal ha erstatning etter bruksverdi når denne er høyest og etter omsetningsverdi, når den er høyest. Dette har retten lagt til grunn.

Retten har nøye vurdert hvert enkelt takstnummer og har - der hvor intet annet er sagt - kommet til det resultat at salgs- eller omsetningsverdi er høyest i de tilfelle hvor det dreier seg om hage eller tomtegrunn, eller hvor grunnen ligger naturlig til rette for utnyttelse til tomter.

Ved vurdering av verdien av hage, tomter eller byggegrunn, har retten lagt til grunn forholdene slik de var før vegarbeidet tok til. Samtlige takstnummer i uregulerte strøk, de ferreste har ordnede vann- og kloakkforhold, og for de ubebygde arealers vedkommende, ville det på grunn av bygningsloven, slik den håndheves i Øyestad, neppe bli gitt tillatelse til oppføring av bygninger på disse arealer, før det var ordnet med tilfredsstillende veg, vann og kloakk. Mesteparten av tomteområdene må derfor etter rettens vurdering karakteriseres råmarksarealer i bygningslovens forstand. For bebygde arealer hvor det har dreiet seg om ekspropriasjon av grunn av varierende opparbeidelsesgrad, fra godt fundamenterte forretningsarealer, pent opparbeidede hager o.s.v. til ren brakkmark er verdien for disse områder fastsatt ut fra rettens vurdering av opparbeidelsesgrad, beliggenhet, om arealet

er billig eller kostbart å utnytte til tomter og byggeformål o.s.v. - Når det gjelder hagegrunn, har retten av praktiske hensyn valgt å taksere grunnen for seg og beplantninger for seg.- I de tilfelle hvor erstatning av grunn og planter etter rettens mening ikke har gitt full erstatning for inngrepet, er det gitt ulempeserstatning i tillegg.

For dyrkede arealer har retten kommet til det resultat at det er bruksverdien som er den høyeste.- De dyrkede arealer som omfattes av dette skjønn, er dels arealer som har vært drevet som jordbruk; dels arealer som ikke har vært drevet av eieren de senere år, eller har vært leiet bort.- Retten legger til grunn at selve jordbonitet stort sett er den samme for de dyrkede arealer det dreier seg om; og at de variasjoner som er konstatert med hensyn til standard på drenering, og å holde jorden i hevd, neppe har vært så stort at det har vært grunn til verdideferensiering. Retten har videre lagt til grunn en alminneleg, fornuftig, dyktig og kyndig utnyttelse av den dyrkede jord. - Retten har intet sted konstatert driftsmåter eller anvendelse av jorden på en måte som skulle tilsi særvurdering av bruksverdien for det enkelte takstnummer.

Endelig har retten ved vurdering av bruksverdien verdsatt denne ut fra en marginalbetraktning, hvorved det er tatt hensyn til at alle generalutgifter vedrørende driftsbygninger, maskiner og utstyr m.m. vil falle på det gjenværende areal, og at eieren dersom han ikke allerede er overbeskjeftiget på sitt bruk, vil ha vanskeligheter for å finne full inntektsbringende anvendelse for sin arbeidskraft.- Erstatningsfastsettelse av bruksverdi for dyrket jord etter dette prinsipp fører med seg at også "tap for gjenværende arealer" som oftest er dekket. - Utenom kan falle tilfeller hvor inngrepet er så omfattende eller hensett til den eiendom det gjelder, så ekstraordinært at hele driftsgrunnlaget forrykkes.

Grunnerstatning etter bruksverdi på grunnlag av marginalbetraktning dekker heller ikke utgifter som følge av driftsmessige ulemper som kan tilbakeføres som virkning av eiendomsinngrepet.- Disse utgifter er derfor erstattet særskilt, der hvor skjønnsretten har funnet grunnlag for det.

2. Båndleggelse som følge av byggegrenser.

Det er i en rekke tilfelle krevet erstatning for tap for areal som båndlegges som følge av byggegrenser.

Overskjønnet viser til den faktiske beskrivelse i underskjønnet. Vegtraseen følger i det vesentlige tidligere riks-vegtrasse, og hvor dette er tilfelle anser ikke retten mindre vesentlige avvik fra tidligere midtlinje tilstrekkelig til å begrunne krav på å få prøvet et eventuelt erstatningskrav av skjønnsretten uten videre, i samband med skjønnet.

På to strekninger er imidlertid vegen omlagt til helt ny trasse, nemlig over takstnummer 12, 13, 14, og til dels 15, samt takstnr. 43.

For takst nr. 13 er det fremlagt en udatert utparselleringsplan, stemplet av Aust-Agder Vegvesen 12-5-67, og fotokopi av brev fra Vegsjefen i Aust-Agder datert 20. juni 1967 til Øyestad bygningsråd. Brevet som åpenbart knytter seg til den foreliggende utparselleringsplan, slutter slik: "Vegsjefen er derfor av den oppfatning at planen bør endres slik at ingen hus kommer nærmere den nye trasseen for riksvegen enn 30 m. fra midtlinjen. Dersom dette blir gjort, vil vegsjefen for sin del kunne godkjenne avkjørselen fra nåværende riksveg, og også allerede nå gi den nødvendige dispensasjon for tomt nr. 1."

I motsetning til underskjønnet kan ikke overskjønnet oppfatte dette som et avslag på en dispensasjonssøknad, men som en uttalelse til bygningsrådet om et foreliggende planutkast.- Videre er det ikke godtgjort for overskjønnet at den angivelige avgjørelse er klaget inn for "høgere styremakt" og at grunneieren der har fått "klageavgjerda mot seg".-

Dette takstnummer står derfor i relasjon til overskjønnet ikke i noen særstilling, i forhold til de øvrige nevnte takstnummer, når det gjelder spørsmål om adgang til å få kravet om ulempeerstatning for båndleggelse behandlet i forbindelse med ekspropriasjonssaken.

For overskjønnet fremstiller det seg som uomtvistelig at takst nr. 15 mister muligheten for utnyttelse av en byggetomt. Det ligger fra før et våningshus på denne eiendom. Grunnen kan som hittil benyttes som hagegrunn,- og retten har ved erstatningsfastsettelsen tatt hensyn til dette.

Takstnr. 12, 13 og 15 ligger slik til at de blir berørt av ny byggelinje som følge av vegomleggingen.- Skjønnsretten er imidlertid enstemmig av den oppfatning at det i dag ikke er mulig å ha noen begrunnet oppfatning om hvorvidt det vil oppstå tap eller ikke av den grunn. Det må ansees på det rene at tidligere riksveg forbi takst nr. 12 og 13 vil bli omklassifisert, hvilket vil endre bildet i forhold til i dag hvor det formelt er riksveg rundt hele takst nr. 12 og 13.- Det må enn videre være på det rene at dersom takst nr. 12, 13 og 14 kan bebygges med tilstrekkelig utnyttelsesgrad- det enkelte takst nr. sett som en helhet - vil det neppe bli spørsmål om økonomisk tap.- Dette er imidlertid et planleggings-spørsmål, delvis avhengig av de regler eller retnings-linjer som er fastsatt eller følges av bygningsrådet i Øyestad. Spørsmålet bør derfor bli utredet nærmere av grunneierne i samråd med bygningsråd og vegvesen.- Retten vil også vise til at disse områdene med sin sentrale beliggen-het skulle ligge vel tilrette for regulering, hvorved det i samråd med vegvesenet vil kunne tenkes en tillemping av byggelinjene ut fra terrengmessige og praktiske hensyn.

Noe tilsvarende gjelder for takstnr. 43,- Det er hevdet at båndleggelse vil medføre tap fordi saksøkte ikke får sette opp drivhus.- Retten er sterkt i tvil om holdbarheten i dette. Det vises bl.a. til at saksøkte vil kunne nytte det område som har vært båndlagt av gammel riksvegtrase, i den utstrekning dette ikke overlappes av båndlegging av den nye trase.- Under ingen omstendighet kan det skjønnes at det blir båndlagt vesentlig mer område i fremtiden enn tidligere, og retten savner en nærmere påvisning og konkretisering av kravet.

Retten har under henvisning til det som foran er anført, og med hjemmel i oreigningslovens § 21, 1. ledd besluttet et års utsettelse med avgjørelse av erstatnings-krav for båndleggelse av takst nr. 12, 13, 14 og 43.- Retten går ut fra at partene i mellomtiden drar omsorg for å få klarlagt problemet. Det er imidlertid fra skjønnsrettens side intet i veien for at disse spørsmål kan tas opp til avgjørelse tidligere, dersom de nødvendige planer og utredninger foreligger og partene er enige om å få saken fremmet.

3. Omlegging av avkjørsler.

Det er i en rekke tilfeller foretatt omlegging av avkjørsler.- I de fleste tilfeller skal vegvesenet i h.h. til de spesielle skjønnsforutsetninger opparbeide ny avkjørsel til eiendomsgrensen, og i alle tilfelle blir avkjørsel lagt så langt vegvesenets eiendomsrett rekker.- med nødvendig terrengmessig tilpassing. Det er reist en rekke krav i forbindelse med omlegging av avkjørsler.

Retten har lagt til grunn følgende:

a. Vegsjefen kan i medhold av veglovens § 41, 1.ledd "påby avkjørsel frå riksveg eller fylkesveg flytt eller endra, eller avgrense bruken eller nekte bruken av slik avkjørsel.".

b. Dersom ikke vegvesenet bekoster eller besørger arbeidet med ny avkjørsel, har eierne krav på erstatning for utgifter til dette arbeide.

c. Det har vært reist tvil om hva som skal regnes som avkjørsel.- I DET FORELiggende skjønn har vegvesenet i alle aktuelle tilfelle lagt til grunn at det skal etableres ny forbindelse fra vegen, fram til eiendomsgrense, eller fra eiendomsgrense til annen tilfredsstillende adkomst til riksvegen.- Videre er det forutsatt overlatt til skjønnsretten å fastsette erstatning for nødvendig omlegging eller videreføring på egen eiendom.- Det er i de alminnelige skjønnsforutsetninger forutsatt at vegvesenet betaler erstatning for ekspropriasjon av vegrett over annen manns grunn i nødvendig utstrekning.

Uten å gå nærmere inn på fortolkning av begrepet "avkjørsel" i vegloven", finner retten at den forståelse som vegvesenet har lagt til grunn i dette skjønn skjønnet er tilstrekkelig til å dekke lovens krav.

d. Det er under en rekke takstnummer nedlagt påstand om erstatning for beslaglagt grunn til veg på egen eiendom, for økede vedlikeholdsutgifter, (sommer og vintervedlikehold) og for lengere adkomstveg.

Retten har lagt til grunn følgende:

Den grunn som beslaglegges til veg på egen eiendom reduseres ikke i salgsverdi, så lenge ingen andre er tillagt vegrett. I den utstrekning vegen er nødvendig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:02

for eiendommen, reduserer den heller ikke bruksverdien. for eiendommer hvor erstatning er gitt etter salgsverdi.- For jordbrukseiendommer, hvor erstatning ellers er gitt etter bruksverdi, vil en omlegging som fører til at et større areal enn tidligere beslaglegges til avkjørsel eller driftsveg, føre til avkastningen bli redusert i forhold til det tilleggsareal som beslaglegges. Dette er i skjønnet erstattet etter samme regler som grunnavståelsen, altså fullt avlingstap fastsatt etter en marginalbetraktning.

Når det gjelder utgifter til selve omleggingen av avkjørsler bestemmer vegloven at disse skal dekkes av det offentlige, men vedlikeholdsplikten skal påhvile grunneieren.-

Loven inneholder ingen bestemmelser om hvorvidt eieren har krav på erstatning for økede vedlikeholdsutgifter for lengere veg.- Disse spørsmål må derfor avgjøres ut fra alminnelige rettsprinsipper og rettspraksis. Retten legger da til grunn at ingen har noe rettskrav på privat tilknytting til offentlig veg.- Den tilknytting som finner sted, er avhengig av offentlig tillatelse, og må være avhengig av forholdene til enhver tid. Den som har fått tillatelse til å ha avkjørsel fra en lite traffikert, offentlig veg, må således finne seg i å få denne omlagt eller stengt dersom offentlige hensyn tilsier det, uten derfor å ha krav på erstatning uten videre.- Spørsmålet om erstatning, må i det enkelte tilfelle bero på en avveining mellom offentlige hensyn på den ene side og den enkeltes interesser på den andre annen.- Hvor grensen skal trekkes må i siste instans bero på et skjønn. Retten har i de tilfeller hvor det i denne sak er reist krav om erstatning for lengere veg og økede vedlikeholdsutgifter ikke funnet utgifter eller ulemper av en slik størrelse at de går ut over grensene for det som en samfundsborger må finne seg i som følge av utviklingen.

4.4. Ulempeserstatning. Gjerdeerstatning.

Det er i en del tilfeller gitt ulempeserstatning for økonomisk skade som er en følge av ekspropriasjonsinngrepet, og som ikke blir dekket ved de erstatninger som er fastsatt for grunn, beplantninger m.v. - "Ulemper

ved redusert areal" er som før nevnt for jordbrukseiendommer gitt ved den fastsatte erstatning for bruksverdi beregnet etter marginalbetraktning. Videre er det for disse eiendommer fastsatt særskilt ulempeserstatning beregnet etter kvadratmeterpris, for mer-areal som belegges til nye jordbruksavkjørsler, (f.eks. som følge av nivåforandringer) eller til nødvendig omlegging av driftsveger. Ved omlegging av driftsveger er det også tatt hensyn til avskårne arealer som ikke kan drives regningssvarende etter nutidens driftsmåter fordi de blir for små.- I andre tilfeller er det fastsatt ulempeserstatning fordi gjenværende areal, eller endel av dette, ikke kan drives med traktor eller andre hensiktsmessige landbruksmaskiner, og i enkelte tilfeller fører omleggingen med seg driftsmessige ulemper av annen art. For hage- og tomtegrunn er også alle påståtte ulemper vurdert, og det er gitt tilleggserstatning i form av "ulempeserstatning" eller "verdiforringelse av gjenværende eiendom", der hvor omsetningsverdien antas redusert mer enn det samlede erstatningsbeløp.- I alle tilfeller er det tatt hensyn til at samtlige saksøkte skal stå i samme økonomiske stilling etter inngrepet som før.- De rent subjektive og følelsesmessige virkninger av inngrepet for den enkelte kan ikke takseres i penger, og er derfor holdt utenfor skjønnet.

Det er prosedert særskilt på bestemmelsene i punkt 2.1. siste setning i de alminnelige skjønnsforutsetninger. Partene har for overskjønnet gjort gjeldende de samme synspunkter som er referert i underskjønnet.- Overskjønnet viser til det som der er sagt, og til underskjønnets avgjørelse som overskjønnet slutter seg til. Det er i dette skjønn ikke i noe tilfelle gitt gjerdeerstatning "for å verne eiendommen mot husdyr".

I de tilfelle hvor gjerdeerstatning er gitt, er det enten som erstatning for tidligere eksisterende gjerde, (eller flytting av dette, der hvor erstatning for nytt gjerde ble billigere), eller det er gitt gjerdeerstatning som erstatning for tidligere mur mot vegen, i de tilfelle hvor skjønnet har funnet at gjerde vil gjøre den samme nytte m.h. til å opprettholde eiendommens tidligere salgsverdi.- I noen tilfeller er det gitt gjerdeerstatning som kompensasjon for ulempe ved at eiendommens grense mot veg utgjøres av en høy og stupbratt skråning.-

I slike tilfeller har vegvesenet om det ønskes full anledning til å sette opp og vedlikeholde gjerder slik som nevnt i de alminnelige skjønnsforutsetninger.

Dersom det ikke gjøres, medfører forholdene etter rettens oppfatning en for eiendommen verdireduserende ulempe som økonomisk svarer til hva oppsetting og fremtidig vedlikehold av gjerde på denne strekning, vil beløpe seg til.

Skjønnsretten er enstemmig av den oppfatning at det ikke er noen hjemmel for å fastsette at ulempeserstatninger ikke skal utbetales før ulempene er avbøtet på den måte som skjønnsretten har lagt til grunn for sine vurderinger. Blant de mange måter som kan tenkes for avbøting av ulemper, er domstolene etter norsk rett forpliktet til å velge den for eksproprianten billigste måte som vil gi den saksøkte full dekning.- Om skjønnsretten da anser ulempen tilstrekkelig avbøtet med en gjerde-erstatning, kan det ikke innsees at det er grunnlag for å knytte særvilkår til utbetaling av erstatningen, eller at det er grunnlag for å etablere ordninger som ikke gir saksøkte frihet til å velge hvordan han vil bøte på de oppståtte økonomiske ulemper, f.eks. ved tiltak som kan være dyrere og mer omfattende, eller ved å bli sittende med en verdiredusert eiendom, og en til verdireduksjonen svarende erstatning.

Retten har etter den rettsoppfatning som er lagt til grunn, ikke kunnet basere sine avgjørelser på siste setning i punkt 2.1. i de alminnelige skjønnsforutsetninger.

Ellers er disse, samt de spesielle skjønnsforutsetninger som er nevnt under de enkelte takstnummer lagt til grunn for skjønnet.

III.

De alminnelige skjønnsforutsetninger punkt 4.6. har bestemmelser om renteberegning. Skjønnsretten har intet å bemerke til disse bestemmelser.

Renten fastsettes til 5 % for tiden før 1/10 1969 og til 6 % fra og med 1/10 1969.

IV.

De saksøkte har nedlagt påstand om at ekspropriasten overensstemmende med skjønnslovens bestemmelser

dekker de med saken forbundne utgifter til det offentlige samt erstatter de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand.

Saksøkerens prosessfullmektig har ikke hatt noe å innvende mot dette.

Påstanden tas derfor tilfølge.-

Den erstatning som ekspropriantenen skal dekke for utgifter til juridisk bistand, vil bli fastsatt i særskilt tilleggsskjønn.

V.

De enkelte takstnummer:

Takstnr. 1. Osuld Flaten, gnr. 34, bnr. 9 og 26.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.

Småbruk - utparsellering av tomter.

Ved Klodeborg-krysset erverves tilleggsareal i forhold til tidligere skjønn, 730 m2 tidligere dyrket mark.

Avkjørselsvei til Klodeborg gruver beslaglegger det meste av en parsell dyrket mark, 700 m2.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 730 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel til Klodeborg stenges ved pel 124 og flyttes til pel 129. Ved pel 129 erveves rett til anlegg av ny avkjørsel i samsvar med skisse av 1.7.1968/E.J. Veirett for privat vei dekker 490 m2 udyrket mark.
Gjenværende areal dyrket mark er 210 m2.
C. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Skjønnsforutsetningene er forandret fra underskjønnet fordi det i A. nevnte areal da ikke var oppmålt.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	6,50 pr. m2.
2. Ulempeserstatning for beslaglagt grunn til privat avkjørsel, samt for uhensiktsmessig gjenværende areal	"	5.500,-

Takstnr. 2. John Pedersen, gnr. 34, bnr. 29.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Boligtomt. Berøres ikke av riksveien. Privat

vei til Klodeborg gruver legger beslag på 118 m2 hagegrunn.

Spesielle forutsetninger:

A. Avkjørsel ved Klodeborg stenges ved pel 124 og flyttes til pel 129. Ved pel 120 erverves rett til anlegg av ny avkjørsel i samsvar med skisse av 1.7.1968/EJ.

B. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1. Ulempeserstatning for beslaglagt grunn til privat vei kr. 770,oo
2. For frukttrær og bærbusker " 1000,-

Takstnr. 3. Kari Omholt, gnr. 36 bnr. 102.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.

Tilstede under befaringen: Saksøktes prosessfullmektig.
Småbruk, veilengde 25 m. nord.
I ~~xx~~ forhold til tidligere skjønn utvides her grensen for veivesenets eiendomsrett fra 2,60 m til 3,oo m fra veikant.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 10 m2 dyrket mark.

B. Avkjørsel pel 294 nord som før.
Grunnen er ikke tiltrådt slik det var angitt i forutsetningen for underskjønnet, pkt. c.

Erstatning:

1. For grunn kr. 6,50 pr. m2

Takstnr. 4. Bjorbekk Samvirkelag v/ Harald Askildsen, gnr. 36 bnr. 145.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.

Tilstede under befaringen: Saksøktes prosessfullmektig.
En mindre ube-bygget tomt, veilengde 60 m nord.
På tomten har stått en garasje tilhørende Leif Wernersen. De spørsmål som måtte reise seg av dette, holdes utenfor skjønnet. De var - sannsynligvis ved en misforståelse - tatt med i underskjønnet.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 214 m2 udyrket mark.

B. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Rettens merknad: Tomten antas å ha vært ubebyggelig også slik

veiforholdene var tidligere. Avstått grunn erstattes derfor som utmarksareal.

Erstatning:

1. For grunn kr. 2,- pr. m2.

Takstnr. 5. Gunvor Lunderød, gnr. 39, bnr. 101.

Tilstede under befaringen: Ingen.
Småbruk, veilengde 100 m nord.
Det dreier seg om justering i forhold til tidligere skjønn.
Avkjørselen blir litt utvidet.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 80 m2 dyrket mark, får tilbake 78 m2 udyrket mark i henhold til skjønn av 28.10.1958.
B. Avkjørsel pel 304 som før.
C. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.
2. " ulemper ved utvidet avkjørsel " 200,-
3. " tilbakeført udyrket mark " 2,- pr. m2.

Takstnr. 6. Ås pleiehjem v/ Aust-Agder Fylke, gnr. 36 bnr.25.

Tilstede under befaringen: Bestyrer Olav Øvernes.
Småbruk, veilengde 140 m syd inngår i dette skjønn.
Justering i forhold til tidligere skjønn
Avkjørsel utvides litt.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 74 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 298 syd som før. Avkjørselens svingradier forbedres av veivesenet.
C. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1. For grunn kr. 6,50 pr. m2.
2. " utført tilpassing av avkjørsel " 300,-

Takstnr. 7. Øyestad kommune, gnr. 18 bnr. 27 m.fl.

Tilstede under befaringen: Kommuneingeniør A.E. Tengs.
Flere parseller.

Ved Bjorbekk: Dyrket mark, veilengde 60 m syd, samt et areal på nordsiden, i krysset med fylkesvei

til Løddesøl.
Dette ervervet i sin helhet.

Ved Åsdal: Dyrket mark, veilengde 40 m nord.

Ved Ranneklev: Udyrket mark, veilengde 60 m syd.

Ved Øyestad Kirke: Småbruk, veilengde 230 m. Vei til Øyestad kirke omlegges av veivesenet. Avkjørsel stenges og ny avkjørsel må opparbeides via gårdsvei. Dette er godtatt av eieren av denne veien.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 744 m2 dyrket mark ved Bjorbekk. Denne grunn ble tatt i besittelse 1/1-1969.
B. Øyestad Misjonsforening har vegrett over tomten for det gamle herredshus. Denne vegen kan bli omlagt til annet sted på tomten.
C. Avstår 71 m2 dyrket mark ved Asdal. Grunnen ble tatt i besittelse 1/11-1969.
D. Avstår 160 m2 udyrket mark ved Ranneklev. Grunnen ble tatt i besittelse 1/11-1969.
E. Avstår 573 m2 dyrket mark ved Øyestad kirke.
F. Avkjørsel via privat veg ved pel 845 nord. Adkomstvei over egen grunn ca. 30 meter er anlagt av Øyestad kommune.
G. Vegvesenet omlegger og utvider vegkrysset for vegen til Øyestad kirke.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2.	" udyrket mark	" 2,-	" "
3.	" grunn som beslaglegges av egen veg	" 0	" "
4.	" opparbeidelse av ny adkomstvei på egen grunn	" 1.000,-	
5.	" hekk, trær, busker m.v.	" 1.800,-	
6.	" veirett over tomten til det gamle kommunehuset	" 600,-	

Takstnr. 8. Øyestad Misjonsforening v/ Terje Eriksen
gnr. 36 bnr. 275.

Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Bernhard Bentsen og h.r.adv. Stray.

Dyrket mark, veilengde 30 m syd.
Gammel avkjørsel stenges. Ny avkjørsel over Øyestad kommunes eiendom, takstnr.7.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 105 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel via gammel riksvei 407 pel 310 syd.

Erstatning:

1. For tomtegrunn	kr.	10,- pr. m2.
2. " opparbeidelse av ny adkomstvei på egen grunn samt avkjørsel fra denne til parkeringsplass	"	1.200,-

Takstnr. 9. Håkon Bjorbekk, gnr. 36 bnr. 7.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Gårdsbruk. Berøres av omlegging av fylkesvei til Løddesøl og Stoa. Veilengde 80 m mot fylkesvei i kurve.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 970 m2 dyrket mark.
B. Eksisterende kummer flyttes til eiendomsgrensen. De forbindes med 12" rør. Ny kum legges på sydsiden av fylkesvegen til Løddesøl. Det legges 12" rør gjennom vegen.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2. " driftsmessige ulemper	"	2.000,-

Takstnr. 10. Trygve Terjesen, gnr. 36 bnr. 96.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Olaf Terjesen og h.r.adv. Stray.
Dyrket mark, veilengde 50 m mot fylkesveg.
Dyrket mark, veglengde 50 m mot fylkesveg.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 70 m2 dyrket mark. Avståelsen skjer ved fylkesvegen til Stoa idet det erverves 2,60 meter ut fra den eksisterende veg. Inngrepet skjer fra avkjørselen til driftsbygningen og nordover.
B. Utbedring av avkjørsel ved pel 305 nord legger beslag på litt dyrket mark.
C. Adkomsten som før.
D. Pumpehus på takstnr. 11, Olav Terjesens grunn flyttes av vegvesenet.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.

2. For ulempe vedrørende utvidet avkjørsel kr. 200,-

Takstnr. 11. Olav Terjesen, gnr. 36 bnr. 97.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Hagegrunn, veglengde 30 m mot fylkesveg.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 105 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel til forretningen via fylkesveg til Løddesøl.
C. Vegvesenet flytter pumpehuset til et annet sted på eiendommen etter Olav Terjesens anvisning.
D. Vegvesenet sørger for nytt gjerde i eiendomsgrensen.
E. Vegvesenet legger drensledning i haven.
F. Vegen legges med asfalt langs eiendommen.
Grunnen er ikke tiltrådt slik som angitt i spesielle skjønnsforutsetninger for underskjønnet punkt G.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Rettens merknader:
a. Retten er av den oppfatning at omleggingen av vegkrysset til Løddesølvegen vil være en vinning for eiendommen, enten den betraktes som forretningseiendom, eller den betraktes som privatbolig.
b. Fylkesvegen fra Stoa vil ikke komme nærmere eiendommen enn før, men vegens nivå bli betraktelig høyere, noe som antas å ville virke sjenerende og verdiforringende for eiendommen.
C. Det er for overskjønnet ikke bevist eller sannsynliggjort at brønnen vil bli ødelagt, skadet eller forurenset som følge av den vegomlegging som skjønnet omfatter. Overskjønnet finner heller ikke grunn til å anta at dette vil skje.

Erstatning:
1. For hagegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " trær og planter " 300,-
3. " verdiforringelse " 1.000,-

Takstnr. 12. Morten Johnsens dødsbo v/ Johannes Johnsen, gnr. 36 bnr. 70 og 71.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: J. Johnsen og h.r.adv. Vinje.
Tidligere småbruk, veglengde 230 m på begge sider.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 1279 m2 dyrket og 2715 m2 udyrket mark.
B. Driftsveg ved pel 320 nord.
C. Grunnen tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1.	For dyrket mark		kr. 6,50 pr. m2.
2.	"	udyrket - takser-t som atraktiv byggegrunn-råmarkarealer	" 6,- pr. m2.
3.	"	driftsmessige ulemper	" 4.300,-
4.	"	byggeforbud - spørsmålet utsettes jfr. alminnelig merknader	
5.	"	ulemper ved høy skjæring	" 5.000,oo

Herdi kr. 33.903,50

Takstnr. 13. Oddmund Asbjørnsen, gnr. 36 bnr. 68.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Større villaeiendom, veglengde 110 m på begge sider.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 128 m2 dyrket mark og 1570 m2 udyrket mark.
B. Driftsveg ved pel 340 nord.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.1.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For dyrket mark		kr. 6,50 pr. m2.
2.	"	udyrket, takser-t som atraktiv byggegrunn - råmarksarealer	" 6,- pr. m2.
3.	"	ulempe ved høyskjæring	" 3000,-
4.	"	byggeforbud: Spørsmålet utsettes jfr. alminnelige merknader	
5.	"	Påbegynt veg: Utsettes til vurdering i forbindelse med utparselleringsplanen.	

Takstnr. 14. Erna og Per Bjørhall, gnr. 38 bnr. 3.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: H.r.adv. Odd Vinje.
Tidligere småbruk, veglengde 100 m nord. På den andre siden erverves restareal til Lilleelv.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 1294 m2 dyrket mark samt 900 m2 udyrket mark mot Lilleelv.

B. Grunnen ble tiltrådt 1.1.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2.	" udyrket, taksert etter tomteverdi	" 6,-	" "
3.	" frukttrær	" 600,-	
4.	" ulemper p.g.a. økt trafikk m.v. Ingen erstatning, jfr. de alm. merknader.		
5.	" byggeforbud, spørsmålet utsettes, jfr. alminnelige merknader.		

Takstnr. 15. Nils Johnsen, gnr. 38 bnr. 18.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Tidligere småbruk, veglengde 50 m nord. På den andre siden erverves restareal til Lilleelv.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 679 m2 dyrket og 220 m2 udyrket mark samt 309 m2 udyrket mark mot Lilleelv.
B. Vegvesenet fjerner direkte avkjørselsveg ved pel 355 nord og rydder grunnen.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2.	" udyrket "	" 2,-	" "
3.	" tap av en byggetomt, (verdiforringelse)	" 4.000,-	

Takstnr. 16. Yngvar Grude, gnr. 38 bnr. 35.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 20 m nord.
Avkjørselsveg utvides noe over hans grunn.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 61 m2 udyrket mark.
B. Avstår grunn til utvidelse av privat avkjørselsveg.
C. Grunnen ble tiltrådt 28. 11.1969.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til avkjørsel	" 500,-	

3. For ulemper ved høy skjæring, samt erstatning for tidligere mur kr. 2.500,-
4. " skader på grunnmur: Da det er uklart om skader på mur skyldes anleggsarbeidet eller ikke, var det enighet mellom partene å holde dette utenfor skjønnet.

Takstnr. 17. Rasmus Sparsås, gnr. 36 bnr. 20.
Ingen møtte for saksøkte under befaringen.
Gårdsbruk, veglengde 70 m syd. Eier dessuten en stripe langs vegen på nordsiden utenfor takstnr. 16, Yngvar Grude, takstnr. 20, Dagfinn Terjesen, takstnr. 21, Knut Eriksen og takstnr. 22, Lars Bø Asdal.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 253 m2 dyrket mark.
B. Avstår 180 m2 udyrket mark ved pel 360-363 nord.
C. Avstår 139 m2 dyrket og 9 m2 udyrket mark i en smal stripe langs vegen ved pel 365 - 379 nord. Arealene er omtvistet mellom Rasmus Sparsås og takstnr. 20 Dagfinn Terjesen, takstnr. 21, Knut Eriksen og takstnr. 22, Lars Bø. Arealet begjæres taksert særskilt for de respektive grunneiere.

Erstatning:
1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket mark " 2,o " "
3. " omtvistet areal " 2,- " "

Takstnr. 18. Marie og Jørgen Olafsen, tomt nr. 3 under gnr. 36 bnr. 1.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Fru Marie Olafsen og h.r.adv. Stray.
Boligtomt, veglengde 40 m syd.
Noen store trær må hogges av vegvesenet.
Stakittgjerde flyttes av vegvesenet.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 25 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 364 syd som før.
C. Vegvesenet setter nytt gjerde i eiendomsgrensen over samme strekning som eksisterende gjerde.
D. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1.	For hagegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" busker og trær	" 900,-
3.	" ulempe ved større skråning mot naboeiendommen	" 250,-

Takstnr. 19. Oddvar Knutsen, Asdal Varehandel, gnr. 36 bnr. 191 og 285.

Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.

Parkeringsplass eller forretningstomt, veglengde 50 m syd.

Avkjørsel i begge ender.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 117 m2 dyrket mark.

B. Avkjørsel pel 368 og pel 371 syd.

C. Eiendommen tiltrådt 1.1.1969.

Arealet var for underskjønnet feilaktig oppgitt for lite.

Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 20,- pr. m2.
2.	" ulemper p.g.a. nivåendring på vegen:	kr. 3000,-

Takstnr. 20. Dagfinn Terjesen, gnr. 36 bnr. 357 og 358.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.

Garasjetomt gnr. 36 bnr. 357, 438 m2 erverves i sin helhet.

Erstatning for bu og garasje på denne er avgjort ved minnelig ordning.

Hustomt, veglengde 50 m nord, 59 m2 udyrket og 86 m2 dyrket mark - alt hagegrunn.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår gnr. 36, bnr. 357, 438 m2 udyrket mark.

B. Underskjønnet er godtatt av begge parter når det gjelder uthus og garasje på gnr. 36, bnr. 357.

C. Avstår av gnr. 36, bnr. 358, 95 m2 dyrket og 62 m2 udyrket mark. Av dette er 9 m2 dyrket og 3 m2 udyrket omtvistet i forhold til takstnr. 17, Rasmus Sparsås.

D. Avkjørsel ved pel 365 nord som før.
E. Grunnen ble tatt i besittelse 1.1.1969.

Erstatning:

1.	For garasjetomten og udyrket mark	kr. 2,- pr. m2.
2.	" garasje og bod. Underskjønnets erstatning er godtatt av partene.	
3.	" grunn av br.nr. 358	" 10,- " "
4.	" epletre	" 150,-
5.	" gjerde som erstatning for tidligere mur	" 2350,-

Takstnr. 21. Knut Eriksen, gnr. 36 bnr. 342.

Prosessfullmektig: Advokat Torodd Thorsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 50 m nord.
Nåværende avkjørsel nedlegges. Ny avkjørsel felles med takstnr. 22.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 151 m2 dyrket og 43 m2 udyrket mark. Av dette er 62 m2 dyrket og 6 m2 udyrket mark omtvistet i forhold til takstnr. 17, Rasmus Sparsås.
B. Avkjørsel felles med takstnr. 22, Lars Bø ved pel 376 + 4 nord. Knut Eriksen lager vegen selv fra 3 meter fra vegkanten.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Rettens merknad:

Årsak til skader på grunnmur er usikker, og holdes utenfor skjønnet.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" gjerde som erstatning for mur	" 2.500,-
3.	" opparbeidelse av ny adkomstveg	" 1.000,-
4.	" beslaglagt grunn til egen adkomstveg. Ingen erstatning, jfr. de alm. merknader.	

Takstnr. 22. Lars Bø Asdal, gnr. 36 bnr. 356.

Prosessfullmektig: Advokat Torodd Thorsen.
Tilstede under befaringen: Adv. Torodd Thorsen.
Boligtomt, veglengde 30 m nord.
Nåværende avkjørsel nedlegges. Ny avkjørsel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:02

felles med takstnr. 21.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 188 m2 dyrket mark. Av dette er 68 m2 omtvistet i forhold til takstnr. 17, Rasmus Sparsås.

B. Avkjørsel felles med takstnr. 21, Knut Eriksen pel 376 + 4 nord. Lars Bø lager avkjørselsvegen selv fra 3 meter fra vegkanten.

C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn	kr.	10,- pr. m2.
2.	" frukttrær	"	900,-
3.	" gjerde istedenfor mur	"	1.500,-
4.	" opparbeidelse av ny adkomstveg	"	800,-
5.	" beslaglagt grunn til egen adkomstveg, ingen erstatning, jfr. alm. merknader.		

Takstnr. 23. Margit og Jens Lia, gnr. 36, bnr. 92.

Til stede under befaringen: Jens Lia.
Gårdsbruk, veglengde 60 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 102 m2 dyrket mark.

B. Vegkryss pel 378 syd som før.

C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Arealet var for underskjønnet feilaktig oppgitt for lite.

Erstatning:

1. For dyrket grunn kr. 6,50 pr. m2.

Takstnr. 24. Nils Knudsen, gnr. 36 bnr. 263.

Prosessfullmektig: Adv. H. Henrichsen.

Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Hustomt veglengde 30 m.
Nåværende gangadkomst flyttes via vei til Asdal skole.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 50 m2 dyrket og 83 m2 udyrket mark.

B. Adkomstveg via veg til skolen.

C. Vegvesenet har bygget adkomstvegen. Iflg. krav fra Øyestad kommune skal utkjørselen gis bedre siktmuligheter.

D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Arealet er i underskjønnet feilaktig gjengitt. for lite.

Erstatning:

1. For grunn kr. 10,- pr. m2.

2. Saksøkte hadde fra før bare hesteveg til eiendommen. Vegvesenet har nå bygget bilveg til eiendomsgrensen. Forholdene er nå bedre enn før. Erstatning for videreføring av vegen på egen grunn kr. 0,-

Takstnr. 25. Lars Sparsås, gnr. 36, bnr. 162.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Ubebygget tomt ca 600 m2, veglengde 30 m nord.
Vegvesenet vil helst erverve eiendommen i sin helhet.
Det har imidlertid ikke adgang til å ekspropriere hele.
Det begjæres derfor alternativ takst.
Spesielle forutsetninger:
Her begjæres alternativ takst.
Alternativ 1: Hele eiendommen, ca. 600 m2, erverves.
Alternativ 2: A: Avstår 69 m2 udyrket mark.
B: Etableres vegrett for Nils Knudsen.
C: Grunnen ble tiltrådt 1.11.1969.
Erstatning:
Alternativ I.
Hele eiendommen ca. 600 m2 erverves kr. 3.600,-
Alternativ II.
1. For grunn " 6,- pr.m2.
2. " vegrett takst nr. 24 " 600,-
3. " verdireduksjon av restarealet " 1.725,-

Takstnr. 26. Solveig Arntsen, gnr. 36, bnr. 140 og 173.
Prosessfullmektig: Advokat Torodd Thorsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hennes prosessfullm.
Hagegrunn, veglengde 40 m syd.
Avkjørsel blir flyttet til felles avkjørsel med takstnr. 27.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 160 m2 dyrket mark.
B: Avkjørsel pel 388 + 5 felles med Olaf Lauvrak.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
D. Innlagt jord beholdes av grunneieren.
Erstatning:
1. For grunn kr. 10,- pr. m2.
2. " opparbeidelse av privat adkomst på egen grunn " 1.000,-

Takstnr. 27. Olaf Lauvrak, gnr. 36 bnr. 159.
Til stede under befaringen: Fru Sigrid Lauvrak.
Hagegrunn, veglengde 40 m syd.
Avkjørsel blir felles med takstnr. 26.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 232 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 388 + 5 felles med Solveig Arntsen.
C. Oppkjørt jord beholdes av grunneieren.
D. Anleggsskader på busker og planter ansettes av skjønnet.
F. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Erstatning:

1. For grunn	kr.	10,-	pr. m2.
2. " anleggsskader på busker og trær	"	1.200,-	
3. " mur	"	750,-	

Takstnr. 28. Gunhild Bjorbekk, gnr. 36, bnr. 4 og 19.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Til stede under befaringen: Per Bjorbekk og h.r.adv. Odd Vinje.
Gårdsbruk, veglengde 120 m på begge sider.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 823 m2 dyrket og 130 m2 udyrket mark.
B. Driftsveg ved pel 404 øst.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1. For grunn - dyrket	kr.	6,50	pr. m2.
2. " " udyrket	"	2,-	" "
3. " driftsmessige ulemper	"	750,-	

Takstnr. 29, Nils Haugenes, gnr. 36, bnr. 319.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Hustomt, veglengde 40 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 152 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 406 syd som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Erstatning:

1. For grunn	kr.	10,-	pr. m2.
2. " syrinbusk	"	150,-	

Takstnr. 30. Halvor Knudsen Asdal, gnr. 36, bnr. 156.
Til stede under befaringen: Fru Inger Asdal.
Større hustomt, veglengde 70 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 196 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 410 til 411 syd som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Erstatning.

1.	For hagegrunn	kr.	10,- pr. m2.
2.	" dyrket mark	"	6,50 " "
3.	" støpesand	"	150,-

Takstnr. 31. Emil Knudsen Asdal, gnr. 36, bnr. 1.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde 70 m syd.
Dessuten eier han adkomstvegen for takstnr. 32 og 33.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 146 m2 dyrket mark.
B. Vegrett for Alf Walter Larsen, takstnr. 33.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11.1969.
Arealet var for underskjønnet feilaktig angitt for lite.
Erstatning:

1.	For grunn	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" vegrett for Alf W. Larsen	"	100,-

Takstnr. 32. Alf Andersen, gnr. 36, bnr. 228.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Større boligtomt, veglengde 40 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 88 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel 428 - 429 som før.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1.	For grunn - dyrket	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" Alf W. Larsens vegrett	"	1.000,-

Takstnr. 33. Alf Walter Larsen, gnr. 36 bnr. 157.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.

Større boligtomt, veglengde 30 m syd.
Nåværende avkjørsel blir stengt. Ny avkjørsel blir felles med takstnr. 32, - på veg som eies av takstnr. 31.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 109 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 428 - 429 syd.
C. Må selv opparbeide adkomstveg, ca. 52 mm.

Erstatning:

1.	For dyrket grunn	kr.	6,50 pr.m2.
2.	" opparbeidelse av privat adkomstveg av samme standard som den han nå har	"	2.400
3.	" beslaglagt grunn til egen veg. Ingen erstatning, jfr. alm. merknader.		

Takstnr. 34. Thorvald Rønning, gnr. 37 bnr. 13.

Saksøkte var personlig tilstede ved befaringen.
Gårdsbruk, veglengde 100 m begge sider.

Spesielle forutsetninger.

A. Avstår 235 m2 dyrket og 396 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 440 syd for Salve Mikkelsen m.fl.
C. Vegrett for Salve Mikkelsen, takstnr. 35 og Einar Berntsen, takstnr. 36.
D. Driftsveg ved pel 441 nord.
E. Brakker i anleggstiden ca. 1 år.
F. Grunnen ble tiltrådt 1.3.1970.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark	"	2,- " "
3.	" vegrett for takstnr. 35 og 36	"	400,-
4.	" brakkeleie for 1 år	"	100,-

Takstnr. 36. Einar Berntsen, gnr. 37 bnr. 49.

Tilstede under befaringen: Fru Jorunn Berntsen.
Større boligtomt, veglengde 100 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 740 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 440 - 441 syd. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen. Brønn forutsettes ikke berørt.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.3.1970.

Erstatning:

1.	For udyrket mark	kr.	2,- pr. m2.

2. For grunn til egen avkjørsel kr. 0,- pr. m2.
3. " ulempe ved høy skjæring " 1.200,-

Takstnr. 37. David Bergmann, gnr. 37 bnr. 21.
Saksøkte var personlig tilstede under befaringen.
Større boligtomt, veglengde 60 m nord.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 248 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 449 - 450 nord som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.3.1970.
Erstatning:
1. For udyrket mark kr. 2,- pr. m2.

Takstnr. 38. Olaf Christensen, gnr. 24, bnr. 14 og gnr. 37, bnr. 35.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Adv. H. Henrichsen.
To parseller:
Ved Sandstø: Større boligtomt, veglengde 80 m nord.
Ved Væding: Dyrket jorde, veglengde 20 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår av gnr. 24 bnr. 14, 144 m2 dyrket mark.
Avstår av gnr. 37, bnr. 35, 276 m2 dyrket og 37 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 449 - 450 nord som før. Driftsveg ved pel 629 - 630 felles med takstnr. 46 Nils Væding.
Erstatning:
1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket mark " 2,- " "
3. " beslaglagt grunn til avkjørsel og driftsveg " 260,-

Takstnr. 39. Herlaug Ranneklev og I/S Villabygg, gnr. 37 bnr. 3.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Herlaug Ranneklev og h.r.adv. Stray
Utbyggingsområde, utmark, veglengde 460 m nord.
Takstnr. 39 A samt takstnr. 86 og 87 i underskjønnet gis avkjørsel over dette takstnummers private veg.
Den private veg forutsettes bygget ferdig frem til påvist påkoblingspunkt.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 1198 m2 udyrket mark.

B. Avkjørsel ved pel 487 nord. Vegrett for takstnr. 39 B, Jan Olav Ranneklev, takstnr. 41, Lars Rannekleiv, takstnr. 86, Karl Røynås og takstnr. 87, Kåre Rannekleiv. Vegvesenet omlegger påkobling med 10 m radius til den private veg tilhørende I/S Villabygg.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11. 1970.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For udyrket grunn	kr.	2,- pr.m2.
2.	" vegrett for takstnr. 39b, 41, 86 og 87	"	10.000,-

Takstnr. 39B. Jan Olav Ranneklev, gnr. 37 bnr. 108.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Herlaug Ranneklev og h.r.adv. Stray.
Større boligtomt, veglengde 110 m nord.
Nåværende avkjørsel stenges. Ny avkjørsel over privat veg for takstnr. 39.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 537 m2 hagegrunn.
B. Avkjørsel ved pel 487 nord. Øvrige avkjørsel stenges.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11. 1970.
Denne eiendom er utskilt fra takstnr. 39 etter underskjønnet.

Erstatning:

1.	For grunn	kr.	6,- pr. m2.
2.	" gjerde som erstatning for mur	"	1.250,-
3.	" lengre adkomstveg m.v. Ingen erstatning, jfr. alm. merknader.		

Takstnr. 40. Nils Rannekleiv, gnr. 37 bnr. 33.
Var tilstede personlig under befaringen.
Hustomt, veglengde 60 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 210 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 461 - 462 syd.
C. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.8.1970.

Erstatning:

1.	For udyrket mark	kr.	2,- pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til egen adkomst-veg	"	0,-

Takstnr. 41. Lars Rannekleiv, gnr. 37 bnr. 2.
Prosessfullmektig: Advokat Torleiv Rike.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.

Gårdsbruk, veglengde 570 m syd.

Han har et garasjeanlegg på nordsiden av vegen hvor utkjørsel direkte til vegen muligens vil bli nektet. Det begjæres derfor alternativ takst.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 995 m2 dyrket og 1376 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 470 syd, ved pel 491 syd og via 487 nord.
   Utkjørsel for tømmer ved pel 470 nord stenges og ledes via 487 nord.
C. Driftsveg til jordet etter nærmere bestemmelse.
D. Alternativ takst.
   1. Forutsatt avkjørsel fra garasjeanlegget ved pel 470 nord opprettholdes.
   2. Forutsatt direkte utkjørsel stengt, og all kjøring derfor henvist via avkjørsel ved pel 487 nord.
E. Grunnen ble tatt i besittelse 1. oktober 1970.

Erstatningspåstand:

1. Erstatning for veggrunn med fyllinger og busslomme.
2. Erstatning for grunn til ny adkomst til bustadhus og driftsbygning.
3. Ulempeerstatning for uheldig arrondering grunnet busslomme på dyrka mark.
4. Erstatning for tap i driftsresultatet. Ca. 1 dekar av ca. 25 dekar maskinjord.
5. Ulempeerstatning for ødelagte bryggeplasser.
6. Ulempeerstatning for mer tungvint framdrift av tømmer.

Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50	pr.m2
2.	" udyrket mark	"	2,-	" "
3.	" ulempe for dyrket mark som belegges til jordbruksavkjørsel og driftsveger	"	6,50	" "
4.	" egen avkjørsel til bolighus og driftbygninger	"	0,-	
5.	" anlegg av ny driftsveg til driftsbygning	"	2.500,-	
6.	" ordning av veg til båtplass	"	1.000,-	

7. For garasje:
   Alternativ I
   Erstatning: kr. 0,-
   Alternativ II
   Erstatning basert på nyoppføring og ny adkomst. Nyoppføringsverdien redusert med det beløp som svarer til reduserte vedlikeholdskostnader i forhold til nå " 35.000,-
   Ellers ingen erstatning.

Takstnr. 43. Erling Fløystad, gnr. 25, bnr. 1 og gnr. 24 bnr. 5 og 12.

Prosessfullmektig: Advokat Torleiv Rike.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Småbruk, veglengde 650 m på begge sider.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 5290 m2 dyrket og 2094 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 572 nord.
C. Driftsveg ved pel 545 syd, 552 nord, 572 syd og 581 - 82 nord. Lastelomme ved pel 552 nord.
D. Overflødig gammel veggrunn ved pel 544 - 584 går tilbake under forbehold av myndighetenes godkjennelse. Arealet er beregnet til 1575 m2.
E. Grunnen ble tatt i besittelse 5.11.1970.

Erstatningspåstander:

1. Erstatning for veggrunn med fyllinger.
2. Erstatning for grunn til adkomst og av- og påkjørsler.
3. Erstatning for gjerde ca. 800 meter.
4. Erstatning for tap av areal utenfor vegfyllinga og for ødelagte bryggeplasser i en strekning av 600 m.
5. Ulempeerstatning for forbud mot bygging av drivhus på et areal på ca 3 dekar.
6. Tap i driftsresultatet (mister ca. 5 dekar av ca. 24 dekar maskinjord.)
7. Ulempeerstatning for tap eller vanskeliggjort adkomst til elva, laksefiske, bryggeplasser m.v.
8. Erstatning for frukttrær.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr.m2.
2.	" udyrket mark	"	2,00 " "
3.	" dyrket jord som beslaglegges av jordbruksavkjørsler	"	6,50 " "
4.	" frukttrær	"	12.000,-

5. For driftsmessige ulemper bl.a. p.g.a. uhensiktsmessig arrondering, øket gjerdehold, vanskeliggjort adkomst til båt og laskeplass ved elven m.v. kr. 25.000,-
6. For byggeforbud. Utsettes, jfr. alm. merknader.
7. For gammel veggrunn som eventuelt går tilbake til saksøkte " 2,- pr.m2.

Takstnr. 44. Kristian Bø, gnr. 24 bnr. 8,10 og 20.
Prosessfullmektig: Advokat Torleiv Rike.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Småbruk, veglengde 390 m på begge sider.
Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 2875 m2 dyrket og 1814 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 613 nord, anlegges av vegvesenet.
C. Krøttersti ved pel 613 syd. Driftsveg ved pel 592 nord, 600 syd og 619 syd. Nåværende driftsveg stenges ved pel 585 nord og 597 nord.
D. Vegvesenet anlegger brønn for husdyr i kulturbeitet syd for vegen etter nærmere avtale.
E. Vegrett for takstnr. 88, Osuld Liene ved pel 613 nord.
F. Overflødig gammel veggrunn ved pel 602 - 622 går tilbake med forbehold av myndighetenes godkjennelse. Arealet er beregnet til 945 m2.
G. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.

Erstatningspåstander:

1. Erstatning for grunn til veg og fyllinger.
2. Ulempeerstatning for tap av et jordstykke på ca. 1,5 dekar hagejord og 1 dekar beitemark.
3. Ulempeerstatning for tungvint drift av kulturbeite (ca. 15 dekar).
4. Erstatning for tap i driftsresultat. Mister ca. 3 dekar av ca. 25 dekar dyrket jord.
5. Tap av ca. 15 dekar kulturbeite.
6. Erstatning for tap av frukttre.

Erstatning:

1. For dyrket jord kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket jord " 2,- " "
3. " grunn som beslaglegges til avkjørsel i dyrket mark " 6,50 " "

4. For frukttrær kr. 1.000,-
5. " driftsmessige ulemper bl.a. p.g.a. vanskeliggjort adkomst til kultur-beite, og øket gjerdehold m.v. " 12.000,-
6. " gammel veggrunn som eventuelt går tilbake til saksøkte " 2,-pr.m2.

Takstnr. 45. Ragna Lingås, gnr. 24, bnr. 33.
Ingen tilstede under befaringen.
Hustomt, veglengde 80 m nord.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 193 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 631 - 632 nord som før.
C. Vegrett for Jørgen Nylund.
Erstatning:
1. For udyrket mark kr. 2,- pr. m2.
2. " frukttrær " 200,-
3. " vegrett for takstnr. 47 " 300,-

Takstnr. 46. Nils Væding, gnr. 24 bnr. 11 og 34.
Prosessfullmektig: Advokat Reidar Vestheim.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde i alt 240 m dels på den ene, dels på den andre siden.
Det avstås grunn fra flere parseller, som fremgår av de spesielle skjønnsforutsetninger.
Spesielle skjønnsforutsetninger:
A. Avstår 689 m2 dyrket mark mellom takstnr. 44, Kristian Bø og takstnr. 38 Olaf Christensen. Denne grunn ble tiltrådt 1.11.1969.
B. Avstår 208 m2 dyrket mark mellom takstnr. 47 Jørgen Nylund og takstnr. 48 Kristen Blakstad.
C. Avstår på nordsiden av vegen ovenfor takstnr. 47 Jørgen Nylund ialt 255 m2 dyrket og 239 udyrket mark.
D. Krøttersti ved pel 624 syd. Driftsveg ved pel 629 + 5 syd felles med takstnr. 38 Olaf Christensen. Driftsveg ved pel 640 syd og 642 nord.
E. Vegvesenet anordner fremkost for hestekjøring fra beitet til kalvehagen ved pel 643 nord.
F. Avkjørsel ved pel 6656 - 657 nord. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen gjennom kulturbeitet ca. 70 meter.
G. Brønn forutsettes ikke berørt.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For dyrket grunn	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket (kulturbeite)	"	4,- " "
3.	" dyrket grunn som beslaglegges til jordbruksavkjørsel	"	6,50 " "
4.	" grunn som beslaglegges til omlegging av avkjørsel for saksøkte og takstnr. 48	"	6,50 " "
5.	" gjerde på begge sider av ny avkjørsel over kulturbeite	"	2.500,-
6.	" driftsmessige ulemper ved bl.a. oppdeling av kulturbeite, vanskeligere vanningsforhold for beitedyr, vanskeliggjort adkomst til beiteområder m.m."		6.000,-

Takstnr. 47. Jørgen Nylunds dødsbo, gnr. 24, bnr. 18 og 19.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Gunnar Nylund og adv. H. Henrichsen
Småbruk, veglengde 60 m på begge sider.
Erstatning for uthus og brønn er avgjort ved avtale.
Avkjørsel over takstnr. 45.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 488 m2 dyrket mark.
B. Ny avkjørsel ved pel 631 - 632 nord felles med takstnr. 46 Ragna Lingås.
C. Driftsveg ved pel 632 syd.
D. Underskjønnet er godtatt av begge parter når det gjelder uthus og brønn.
Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" gjerde som erstatning for mur	"	500,-
3.	" grunn til privat adkomstveg, ingen erstatning, jfr. alm. merknader		
4.	" opparbeidelse av veg på egen grunn med snuplass samt ulempe	"	2.000,-

Takstnr. 48. Kristian Blakstad, gnr. 24 bnr. 1, 2, 3, 6, 7, 21 og 22.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde 160 m syd.
Avkjørsel er felles med takstnr. 46.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 445 m2 dyrket og 327 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 656 - 657 nord felles med takstnr. 46 Nils Væding.
C. Driftsveg ved pel 651 syd.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2.	" udyrket mark	" 2,-	" "
3.	" dyrket mark som beslaglegges til jordbruksavkjørseler	" 6,50	" "
4.	" ødelagt steinbrudd på takstnr. 46	" 500,-	

Takstnr. 49. Kristian Nersten, gnr. 23 bnr. 5.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Gustav Samuelsen og h.r.adv. Stray.
Småbruk, veglengde 90 m på begge sider samt ytterligere 50 m syd.
Avkjørsel for takstnr. 46 og 48 blir lagt over denne eiendom likesom disse får vegrett på bestående veg her.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 189 m2 dyrket og 901 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 656 - 657 som før.
C. Vegrett for Nils Væding og Kristen Blakstad.
D. Brønn forutsatt ikke berørt.
E. Avkjørsel driftsveg ved pel 662 syd.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2.	" udyrket mark	" 2,-	" "
3.	" grunn som beslaglegges til ny adkomst for takstnr. 46 og 48	" 2,-	" "
4.	" vegrett for takstnr. 46 og 48 (takstnr. 46 har fra før vegrett for skogsdrift)	" 500,-	

Takstnr. 50. Gustav Samuelsen, gnr. 23 bnr. 19.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Småbruk, veglengde 110 m nord.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 91 m2 dyrket og 538 m2 udyrket mark.

Erstatning:

1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket mark " 2,- " "

Takstnr. 51. Nils E. Nærsten, gnr. 23 bnr. 1.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Småbruk, veglengde 170 m på begge sider.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 811 m2 dyrket og 158 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 681-682 nord som før.
C. Avkjørsel driftsveg vis a vis avkjørselen til bolig.

Erstatning:

1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket mark (kulturbeite) " 4,- " "
3. " dyrket mark som beslaglegges til jordbruksavkjørsel " 6,50 " "
4. " adkomst til beiter på sydsiden av vegen. Ingen erstatning, da skjønnsretten ikke kan se at adkomsten vil bli verre enn den har vært.

Takstnr. 52. Jens Westøl, gnr. 23 bnr. 85.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 80 m nord.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 64 m2 dyrket og 32 m2 udyrket mark.
B. Adkomst via vegkryss pel 689-691 nord.
C. Avkjørsel til garasje stenges.
D. Vegvesenet anlegger tilkobling av utkjørsel til fylkesvegen.
E. Vegvesenet samtykker i oppføring av ny garasje inntil 16 m fra midten av den nye veg.
F. Uthus eksproprieres til nedrivning og det rives av Westøl selv. Vegvesenet samtykker i nytt uthus inntil 15 m fra midten av ny veg.

Erstatning:

1. For dyrket mark - hage kr. 10,- pr. m2.

2. For udyrket mark	kr. 2,-	pr. m2.
3. " grunn til privat innkjørsel	" 0,-	" "
4. " flytting av garasje	" 2.500,-	
5. " trær	" 300,-	
6. " uthus etter gjenanskaffelsesverdi	" 24.000,-	

Takstnr. 53 og 54. Olaf V. Rasmussen, gnr. 23 bnr. 81, 98 og 104.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Fru Lillian Rasmussen og h.r.advokat Chr. Stray.
Større boligtomt, veglengde 190 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 716 m2 dyrket mark
B. Avkjørsel ved pel 700-701 syd som før.
C. Driftsveg ved pel 689 syd.

Erstatning:

1. For grunn: 200 m2 som hage	kr. 10,-	pr. m2.
2. " resten av grunnen	" 6,50	" "
3. " frukttrær, syrin og lauvtrær	" 600,-	
4. " Gjerde: Ingen erstatning, idet der nu ikke eksisterte noe brukbart gjerde. De nedbrukne jernpålers verdi dekker neppe arbeids-lønn for fjerning av dem.		

Takstnr. 55. Nersten bedehus, gnr. 33, bnr. 77.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: H.r.advokat Chr. Stray.
Tomt, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 19 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via vegkryss pel 689-691 nord som før.
C. Vegrett til Jens Westøl.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2. " vegrett for takstnr. 52	" 300,-	

Takstnr. 56. Selma Hansen, gnr. 23 bnr. 5.
Tilstede under befaringen: John Olsen iflg. fullmakt.
Småbruk, veglengde 130 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 550 m2 dyrket og 201 m2 udyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 707 nord.

Erstatning:

1. For grunn, dyrket	kr.	6,50 pr. m2.
2. " udyrket mark	"	2,- " "

Takstnr. 57. Odd Angor Olsen, gnr. 23 bnr. 117.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Landhandel med bolig og hage, veglengde 30 m nord.
Trær foran forretningen blir fjernet.
Avkjørselsveg for takstnr. 56 m.fl. blir delvis lagt på denne eiendom.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 39 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 707 nord felles med O. Hansen m.fl.
C. Avkjørselsveg for Selma Hansen ø.fl. anlegges av vegvesenet 35 meter i bytte til Ole Hansen samt 35 meter i skjæring med Odd A. Olsens grunn.

Erstatning:

1. For grunn - hage	kr.	10,- pr. m2.
2. " trær og beplantninger	"	300,-
3. " beslaglagt grunn for ny avkjørsel for bakenforliggende eiendommer	"	2.500,-

Takstnr. 58. Reinhard Rasmussen, gnr. 23 bnr. 79 og 82.
Prosessfullmektig: Adv. Torodd Thorsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 10 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 31 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 700 - 701 syd som før.
C. Vegrett for takstnr. 53 og 54, Olaf V. Rasmussen.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1. For dyrket mark - tomtegrunn	kr.	10,- pr. m2.
2. " beslaglagt grunn for avkjørsel til takstnr. 53 og 54	"	100,-

Takstnr. 59. Håkon Hansen, gnr. 23 bnr. 121.

Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Fru Barbara Hansen og
adv. H. Henrichsen.
Boligtomt, veglengde 20 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 67 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 700-701 syd.
C. Brønn forutsettes ikke berørt.

Erstatning:
1. For grunn - plen kr. 10,- pr. m2.

Takstnr. 60. Ole Hansen, gnr. 23, bnr. 28,66,96 og 131.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Garasjeanlegg for rutebiler samt boligtomt, veglengde ved garasjeanlegget 40 m syd, ved boligtomt 50 m nord.
Nåværende avkjørsel til bolig blir stengt.
Ny avkjørsel felles med takstnr. 56 m.fl.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 278 m2 gårdsplass og 18 m2 hagegrunn.
B. Adkomst via avkjørsel pel 707 nord.
C. Avkjørsel pel 705-706 syd som før.
D. Avkjørselsveg for takstnr. 56 Selma Hansen m.fl. anlegges av vegvesenet ca. 35 meter i bytte mot takstnr. 57 Odd A. Olsen.
E. Ole Hansen legges selv avkjørselsveg fra vegdele til egen gårdsplass ca. 20 meter.
F. Ole Hansen får rett til å ha tanker for vann, bensin og dieselolje som før. Vegvesenet sørger for tilpasning av påfyllingslukene.
G. Vegvesenet ordner sammenkobling av avkjørsel.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For tomtegrunn på nordsiden av vegen	kr.	10,- pr. m2.
2.	" området foran verksted og garasje	"	20,- " "
3.	" grunn til privat adkomst	"	0,- " "
4.	" 1½ kirsebærtre	"	150,-
5.	" opparbeidelse av privat adkomstveg	"	1.000,-

6. For ulemper for vanskeliggjort drift av bensinstasjon, verksted og garasje, samt for bygging av ny privatgarasje kr. 10.000,-

Takstnr. 61. Odd Olsen, gnr. 23 bnr. 91.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Fru Anny Olsen og h.r.adv. Vinje.
Boligtomt, veglengde 30 m nord.
Avkjørsel blir flyttet til over takstnr. 62.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 65 m2 hagegrunn.
B. Adkomst over takstnr. 62, Charles Rasmussens eiendom.
C. Adkomstvegen anlegges av vegvesenet til egen eiendomsgrense. Videre anlegg til eget tun, besørges av Odd Olsen, ca. 20 meter.
D. Vegvesenet sørger for at septiktank blir tilstrekkelig isolert mot frost.

Erstatning:

1. For grunn		kr. 10,- pr. m2.
2. " trær og planter		" 150,-
3. " eventuell videreføring av adkomstveg og for verdiforringelse		" 6.000,-

Takstnr. 62. Charles Rasmussen, gnr. 23, bnr. 15 og 34.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 10 m nord.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 5 m2 dyrket mark.
B. Vegrett for Odd Olsen.

Erstatning:

1. For grunn		kr. 10,- pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til adkomst for takstnr. 61		" 600,-
3. " frukttrær		" 600,-
4. " gjerde istedet for mur som fjernes		" 800,-

Takstnr. 64. John Olsen, gnr. 23 bnr. 46, 67 og 103.
Under befaringen var saksøkte tilstede personlig.
Større boligtomt, veglengde 100 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 737 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 705-706 syd.
C. Vegvesenet erverver i tillegg 42 m2 dyrket mark inntil Ole Hansens garasje.
D. Vegvesenet legger adkomstvegen langs muren til egen port.

Erstatning:

1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.

Takstnr. 65. Amanda Hansen, gnr. 23 bnr. 123.

Under befaringen var saksøkte tilstede personlig.
Boligtomt, veglengde 40 m nord.
Avkjørsel samme sted som før men felles med takstnr. 66 m.fl. Avkjørselsvegen blir delvis lagt på denne eiendom.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 25 m2 dyrket mark og 50 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 721- 722 nord som før.
C. Vegrett for takstnr. 66, Knut Nersten og takstnr. 66 A Jonny Ludvigsen.

Erstatning:

1. For grunn: Hage og tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " busker og beplantninger samt for Ålesundsmur " 1.500,-
3. " beslaglagt grunn til ny avkjørselsveg " 3.250,-

Takstnr. 66. Knut Nersten, gnr. 23 bnr. 2.

Under befaringen var saksøkte tilstede personlig.
Gårdsbruk, veglengde 110 m syd, 30 m nord.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 520 m2 udyrket mark.
B. Adkomst via avkjørselsveg ved pel 721-722 nord over takstnr. 65, Amanda Hanse. Adkomstveg på egen grunn, ca. 40 meter, anlegges av vegvesenet.
Vegrett for takstnr. 66 A, Jonny Ludvigsen.
C. Driftsveg pel 730 syd.

Erstatning:

1. For grunn - udyrket kr. 2,- pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til adkomstveg " 2.000,-
3. " trær - ask og or " 300,-

Takstnr. 66A. Jonny Ludvigsen, festet tomt under gnr. 23 bnr. 2.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans frue Elisabeth samt h.r.adv. Vinje.

Boligtomt, veglengde 30 m nord.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 129 m2 tomtegrunn.
B. Avkjørsel ved pel 721-722 nord felles med Knut Nersten.
C. Vegvesenet sørger for forstøtning for å hindre utrasing av jord foran huset.

Erstatning:

1.	For grunn - tomtegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" verdiforringelse (ulemper)	" 8.000,-

Takstnr. 67. Harry Olsen, gnr. 23 bnr. 31 og 32.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.

Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.

Småbruk, veglengde 130 m + 40 m nord, 150 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 773 m2 eng på nordsiden av vegen ved siden av Knut Nersten. Avstår 344 m2 gammel eng mellom Bertha Solli og Karl Solli på nordsiden av vegen. Avstår 157 m2. dyrket mark på sydsiden av vegen.
B. Avkjørsel pel 743-744 nord som før.
C. Driftsveg ved pel 761 syd, ca. 30 m anlegges av vegvesenet.

Erstatning:

1.	For grunn - dyrket	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til driftsveg, samt for driftsmessige ulemper	" 4.000,-

Takstnr. 69. Bertha Solli, gnr. 23 bnr. 41.

Prosessfullmektig: Advokat Reidar Vestheim.

Tilstede under befaringen: Saksøktes bror Ole Solli samt advokat Vestheim.

Småbruk, veglengde 40 m nord og 20 m syd.
Avkjørsel utvides noe.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 480 m2 dyrket mark.

B. Avkjørsel ved pel 743-744 som før, avkjørselen omlegges av vegvesenet.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til utvidet avkjørsel	" 6,50 " "

Takstnr. 69A. Karl Solli, gnr. 23 bnr. 138.

Prosessfullmektig: Advokat Reidar Vestheim.

Tilstede under befaringen: Saksøktes bror ~~xx~~ Odd Solli og adv. Vestheim.

Småbruk, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 173 m2 dyrket mark.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.

Takstnr. 70. Toralf Jørgensen, gnr. 23 bnr. 40.

Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.

Tilstede under befaringen: Saksøktes søster Lillemor Jørgensen og adv. Henrichsen.

Boligtomt, veglengde 10 m nord.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 78 m2 dyrket mark.
B. Garasje fjernes.
C. Brønn fjernes.
D. Avkjørsel ved pel 756 - 757 nord som før.

Arealet var feilaktig angitt for høyt for underskjønnet.

Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn - tomtegrunn	kr. 10,oo pr. m2.
2.	" trær	" 200,-
3.	" flytting av T.V.antenne, garasje etter gjenanskaffelsesverdi med fradrag for at han får nytt for gammelt, beskåret tomt. opparbeidelse av brønn idet retten som underskjønnet legger til grunn at det finnes vann på eiendommen	" 12.250,-

~~X~~

Takstnr. 71. Ruth Aas, gnr. 23 bnr. 33.
Ingen var tilstede under befaringen.
Dyrket jorde, veglengde 30 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 165 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 756-757 nord som før.
Arealet var feilaktig angitt for høyt i underskjønnet.

Erstatning:
1. For grunn - dyrket kr. 6,50 pr. m2.

Takstnr. 72. Otelie Bentzen, gnr. 23 bnr. 52.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Advokat H. Henrichsen.
Tomt med dårlig hus, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 17 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 762 nord som før.
C. Gangsti over Olaf Jørgensens eiendom.
Arealet var feilaktig angitt for høyt for underskjønnet.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For grunn- tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " anordning av ny adkomst " 500,-

Takstnr. 73. Olaf Jørgensen, gnr. 23 bnr. 56, 74 og 86.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Gårdsbruk, veglengde 250 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 459 m2 dyrket mark (gammel vegskråning inneholder 380 m2).
B. Avkjørsel ved pel 762 og 770 nord som før. Driftsveg ved pel 765 nord. Rett til gangsti ved pel 776 nord.
C. Rett til gangveg for Otelie Bentzen.
Arealet var feilaktig oppgitt for lavt for underskjønnet.

Erstatning:
1. For grunn - dyrket kr. 6,50 pr. m2.
2. " vegrett for takstnr. 72 " 100,-

3. For frukttre kr. 100,-
4. " driftsmessige ulemper,-
(ordning av adkomst til øvre jorde) " 500,-

Takstnr. 74. Andor Jørgensen, gnr. 23 bnr. 95.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Det erverves 27 m2 hagegrunn.
B. Avkjørsel ved pel 762 nord som før.
C. Gangveg fra hagen blir stengt.
D. Gis erstatning for flytting av stakittgjerde ca. 20 m.

Erstatning:
1. For grunn - hage kr. 10,- pr. m2.
2. " flytting av gjerde " 1.000,-
3. " verdiforringelse og frukttrær " 5.000,-

Takstnr. 75. Terje Terjesen, gnr.23 bnr. 106 og 134.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt - veglengde 70 m syd.
Avkjørsel - omlegges over takstnr. 76.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 580 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 772 - 773 syd. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen inntil egen eiendomsgrense. Derfra ca. 12 meter anlegges av grunneieren selv.

Erstatning:
1. For grunn - tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " flytting av septiktank " 4.000,-
3. " busker og trær, flytting av flaggstang, opparbeidelse av adkomstveg, samt verdiforringelse " 41.000,-

Takstnr. 76. Else Volberg, gnr. 23 bnr. 14, 90 og 92.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Olga Torjusen og adv. Henrichsen.
Boligtomt, veglengde 20 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 95 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 772-773 syd som før.
C. Vegrett for Terje Terjesen over ca. 18 m lengde.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn - tomtegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til veg til takstnr. 75	" 1.100,-

Takstnr. 77. Olga Torjussen, gnr. 23 bnr. 106 og 134.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hennes prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 20 m syd.
To garasjer må flyttes.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 80 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 772-773 syd som før.
C. 2 bestående garasjer rives av grunneieren.
Vegvesenet gir dispensasjon til oppføring av dobbeltgarasje inntil 11½ meter fra midten av ny veg, garasjens front ut mot avkjørselsvegen.
D. Avkjørselsvei for Olav Jensen, ca. 17 m over Olga Torjussens grunn.

Erstatning:

1.	For grunn - tomtegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" garasje etter gjenanskaffelsesprinsippet med fradrag for at hun får nytt for gammelt	" 12.000,-
3.	" beslaglagt grunn for adkomstveg for Olav Jensen	" 1.000,-

Takstnr. 79. A/S Rygene, Smith & Thommesen, gnr. 18 bnr. 1.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Driftsbestyrer Sandberg og adv. Vinje.
Gårdsbruk, veglengde 860 m, delvis på begge sider.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 4216 m2 dyrket og 684 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 843-844 syd og pel 904-905 nord. Driftsveg pel 864 syd og 870 syd. Krøttersti pel 842 nord.

C. En liten del av grunnen er tatt i besittelse 1.1.1969.
D. Vegvesenet anlegger driftsveg i vegfyllingen pel 882-885. til forbindelse mellom "vestjordene".
E. Vegvesenet anlegger passasje for traktor i "Sandbergheia" ved pel 895.
F. Ifølge de alminnelige skjønnsforutsetninger, pkt. 3,1, holdes ulempe ved fremtidig vedlikehold av vannledning i vegfyllingen pel 881 - 887 utenfor skjønnet.
G. Vegvesenet betaler etter regning flytting av private stolper. Anbud på arbeidet forelegges vegvesenet på forhånd.

Erstatning:

1.	For dyrket jord	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket jord	" 2,- " "
3.	" beslaglagt grunn til driftsveger i dyrket mark	" 6,50 " "
4.	" driftsmessige ulemper ved uhensiktsmessig arrondering av et gjenværende jordareal	" 1.800,-

Takstnr. 80. Olav Kristiansen, gnr. 21 bnr. 13.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 60 m syd.
Avkjørsel blir omlagt over takstnr. 81.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 472 m2 dyrket mark. Areal under huset erverves ikke
B. Avkjørsel pel 787 syd.
C. Vegvesenet lager adkomstvegen fram til eiendomsgrensen.

Erstatning:

1.	For grunn - hage	kr. 10,- pr. m2.
2.	" frukttrær	" 1.000,-
3.	" opparbeidelse av adkomstveg og verdiforringelse	" 10.000,-

Takstnr. 81. Trygve Torjussen, gnr. 21 bnr. 14.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt.
Avstår ikke grunn. Avkjørselsveg for takstnr. 80 m.fl. over dette takstnr.

Spesielle forutsetninger:
A. Avkjørsel pel 787 syd.
B. Vegrett for takstnr. 80 Olav Kristiansen, takstnr. 82, Marie Jensen, takstnr. 82 A, Emil Andersen og takstnr. 82 B, Einar Jensen.

Kun saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For beslaglagt grunn til avkjørsel for denne og flere eiendommer kr. 2.000,-

Takstnr. 82. Marie Jensen, gnr. 21 bnr. 4.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøktes bror Einar Jensen og advokat H. Henrichsen.

Boligtomt.
Avkjørsel blir flyttet.

Spesielle forutsetninger:
A. Avkjørsel pel 787 syd. Adkomstvegen anlegges av vegvesenet til nåværende adkomstveg.

Kun saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
Ingen ulemper - ingen erstatning.

Takstnr. 82 A. Emil Andersen.
Tilstede under befaringen: Andrea Jensen.

Boligtomt.
Avstår ikke grunn. Avkjørsel blir flyttet til pel 786 syd.

Var ikke part ved underskjønnet.

Spesielle forutsetninger:
Som for takstnr. 82 Marie Jensen.

Erstatning:
Ingen ulemper - ingen erstatning.

Takstnr. 82 B. Einar Jensen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte personlig.

Boligtomt.
Avstår ikke grunn. Avkjørsel blir flyttet til pel 786 syd.
Var ikke part ved underskjønnet.

Spesielle forutsetninger:
Som takstnr. 82 Marie Jensen.

Erstatning:
Ingen ulemper - ingen erstatning.

Takstnr. 83. Reidar Øyestad, gnr. 18 bnr. 7 og 74.
Ingen tilstede under befaringen.
Gårdsbruk, veglengde 160 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 24 m2 dyrket og 324 m2 udyrket mark.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.
2. " udyrket mark	" 2,-	" "

Takstnr. 84. Brith Olsen, gnr. 18 bnr. 181.
Tilstede ved befaringen: Ektemannen Roald Olsen.
Boligtomt, veglengde 80 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 165 m2 udyrket mark.
B. Vegvesenet hugger et stort bjørketre og legger dette til disposisjon for grunneieren.

Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1. For grunn - udyrket	kr. 2,-	pr. m2.
2. " trær	" 250,-	

Takstnr. 85. Odd Hanssen m.fl., festetomt under gnr. 36, bnr. 1.
Tilstede ved befaringen: Odd Hanssen.
Større boligtomt, veglengde 240 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 676 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel til eksisterende bolighus, som nå pel 406 nord.
C. Vegvesenet omlegger adkomstveg for Anders Olsen Lunderød pel 428 - 429 nord.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
E. Grunnleien forutsettes ikke redusert på grunn av eiendomsinngrepet.

Erstatning:

1. For grunn -udyrket	kr. 2,-	pr. m2.

2. For beslaglagt grunn til omlegging
av avkjørsel kr. 200,-

Takstnr. 88. Osuld Liene, gnr. 24 bnr. 2.
Ingen var tilstede under befaringen.
Utmark, veglengde 40 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 110 m2 udyrket mark.
B. Avstår dyrket mark etter senere måling.

Erstatning:
1. For dyrket jord kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket grunn " 2,- " "

Takstnr. 89. Åge Erlingsen, gnr. 36 bnr. 163.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Advokat H. Henrichsen.
Fjellgrunn, adskilt fra boligtomt med en privat veg, veglengde 15 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 61 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 365 nord som før. Adkomsten blir omlagt og lagt felles med takstnr. 20 Dagfinn Terjesen.
C. Utvidelse av adkomstveg for takstnr. 20, Dagfinn Terjesen.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.1.1969.

Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For grunn - tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " tap av kjørbar adkomst " 1.000,-

Slutning:

1. For grunn og rettigheter m.v. i anledning av anlegg/utbedring av riksveg 407 parsell Strømmen - Bjorbekk og Bjorbekk- Rykene, tilkjennes de saksøkte de erstatninger som er fastsatt foran i premissene til dette, skjønnet med 5 % rente fram til 1.10.1969 og 6 % rente f.o.m. 1.10.1969.

2. Avgjørelse i spørsmålet om erstatning for båndlegging med byggeforbudsgrenser for takstnr. 12, 13, 14, og 43 utsettes.

3. De lovbestemte utgifter ved overskjønnet bæres av saksøkeren.

4. Samferdselsdepartementet v/ Vegsjefen i Aust-Agder tilpliktes innen 2 - to uker fra forkynnelsen å erstatte de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand, med de beløp som er fastsatt i tilleggsskjønn av i dag.

Det ble deretter avsagt slik fravikelseskjennelse:

Saksøkerens prosessfullmektig har på vegne av saksøkeren bedt om at det blir avsagt fravikelseskjennelse. De saksøkte har ikke gjort noen innsigelser til dette.

Begjæringen blir å ta tilfølge.
Fristen kan passende settes til 1. juni.

Slutning:

Samferdselsdepartementet v/ Vegsjefen i Aust-Agder skal fra 1. juni d.å. kunne kreve å bli satt i besittelse av de i dette overskjønn omhandlede grunnarealer og rettigheter mot å betale de fastsatte erstatninger.

Overskjønnet og kjennelsen ble opplest for åpne dører.

Ingen ~~var~~ av partene var tilstede.

Retten hevet.

Odd Woxholt

Beder Bjerkholt — Odd Espeland

Stian Longum — Arne Ramsvatn

Magnus Risland — Olav Johnsen

Riktig utskrift bekreftes
Odd Woxholt (s.)

U t s k r i f t

av protokoll for tvangsforretninger ved Hisøy og Øyestad lensmannsbestilling:

DGV
06498 -5.9.73

o O o

År 1972 den 27.6. ble tvangsforretning holt på Helle i Øyestad.

Namsmann: lensmann Karl Røynås.

Vitne: Ole Thorsen.

Saksøker: Statens Vegvesen v/vegsjefen i Aust Agder.

Prosessfullemektig advokat Håkon Fjalstad.

Saksøkte: 1 Ole Hansen, Helle.
2. Toralf Jørgensen, Helle.
3. Olaf Jørgensen, Helle.
4. Terje Terjesen, Helle.
5. Trygve Torjussen, Helle.

Saken gjelder: Ved Nedenes herredsretts overskjønn av 22. 5.1971 i anledning utbedring av riksvei 407 - Bjorbekk - Rykene ble de foran angitte under følgende takstnummer tilkjent følgende erstatninger:

Takst nr.	60:	Ole Hansen.....	kr. 16.890,-.
" "	70:	Toralf Jørgensen	" 13.230,-
" "	73:	Olaf Jørgensen	" 3.683,-
" "	75:	Terje Terjesen	" 50.800,-
" "	81:	Trygve Torjussen	" 2.000,-.

De saksøkte har nektet å motta erstatningen.

Retten har avsagt slik kjennelse:

"Samferdselsdepardementet v/vegsjefen i Aust-Agder skal fra "1 juni d.å. kunne bli satt i besittelse av de i dette over- "skjønn omhandlede grunnarealer og rettigheter mot å betale "de fastsatte erstatninger"

Fremlagte dokumenter:

1. Begjæring om tvangsforretning av 26.4.1972, forkynt 23.6.1972.

2. Ekstrautskrift av overskjønnet vedr. de berørte grunneiere med kjennelse av samme dato.

Tilstede: Samtlige berørte bortsett fra Toralf Jørgensen som møtte v/søsteren Lillian Jørgensen og Sigurd Storbekkli. Trygve Torjussen var heller ikke å treffe på bopel.

Fullbyrdelse av kjennelse:

I medhold av skjønnsprosesslovens § 57 blir den grund og rettigheter som er nevnt i overskjønn avsagt av Nedenes herredsrett den 22.5.1971 for følgende takstnummer overlatt

til Statens Vegvesen v/ vegsjefen i Aust Agder, Arendal.
Takst nr. 60. Ole Hansen, gnr. 23 bnr. 28, 66, 96 og 131.
" " 70. Toralf Jørgensen, gnr. 23 bnr 40
" " 73. Olaf Jørgensen, gnr. 23 bnr. 56, 74 og 86.
" " 75. Terje Terjesen, gnr. 23 bnr. 109 og 126.
" " 81. Trygve Terjesen, gnr. 21 bnr. 14, alle Øyestad.
I medhold av skjønnslovens § 53 er det ikke nødvendig at erstatningssummen deponeres da det er Statens Vegvesen som skal utbetale denne.

Ole Thorsen (s.) Karl Røynås (s.)

Rett utskrift:
Karl Røynås (s.)
LENSMANNEN I HISØY OG ØYESTAD

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00234195	04.05.2026	Trude - Rykeneveien 701	920774954

Ident
1953/3334/36

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

1o/12 1953.

Dagbok nr. 3334 53.
Nedenes Soreskriverembede

G r e n s e o p p g a n g .

Underskrevne Ole Rasmussen, født 30. mars 1894, har solgt min baatbyggeribygning med tilhørende tomter paa gnr. 23, bnr. 79 og 82 til min sønn Reinhard Rasmussen, født 9. november 1920. Da byttegrensen mellem en av de overdradde parseller, bnr. 82 og min gjenværende eiendom bnr. 81 er noe uklare, idet en del av de byttemerker der er anført i skylldelingen bl.a. noen murer m.v. for lenge siden er fjernet, er det nødvendig nærmere aa faa fastslaatt grenselingen.

Vi har derfor i dag foretatt ny grenseoppgang og fastslaatt følgende grenslinjer der for ettertiden skal danne grensen mellem vaare eiendommer:

"Utgangspunket er en nedrammet jernpaale ved fylkesveien i "bnr. 82,s nordvestre hjørne. Derfra gaar grensen i sydøstlig "retning 6.25 m. til den vestre portstolpe for innkjørselen ti l "bnr. 81, videre i samme retning 8.50 m. til en elektrisk lys- "paale, videre i samme retning 15.70 m. til en i fjellet ned- "rammet jernpaale. Denne paale staar 2.oo m. fra søndre hjørne "av tilbygget paa uthuset. Grenselinjen bøyer saa mere i østlig "retning 18.10 m. til en nedrammet jernpaale, videre i syd syd- "østlig retning 34.40 m. til en jernpaale. Denne paale staar "5.70 m. fra baatbyggeriet,s østre hjørne. Videre gaar grense- " linjen i samme retning ca. 3.oo m. til Smith og Thommesen,s "eiendomme motstøter.
"Forøvrig er de eldre grenselinjer uforandret og som i skyll- "delingene anført.

Helle i Øyestad, 26. august 1950.

Ole Rasmussen

Reinhard Rasmussen.

At Ole Rasmussen og Reinhard Rasmussen i dag i mitt nærvær har underskrevet dette dokument og at de begge er over 21 aar, attesteres.

D. U. S.

Odd Hanssen.

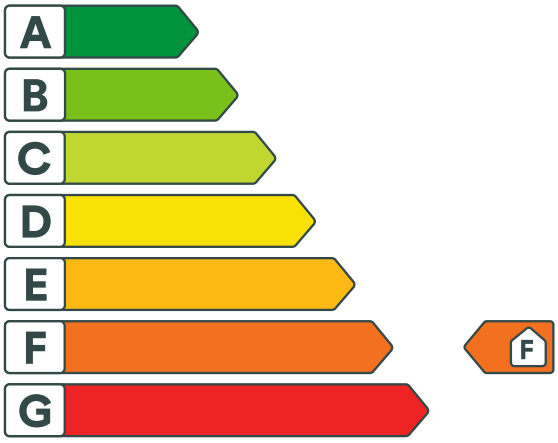
flm.

enova

Energiattest



Adresse **Rykeneveien 701, 4821 RYKENE**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308811**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166930995**
Gårdsnummer **423**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **399,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **399,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **305,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **116 234 kWh**

Rykeneveien 701, 4821 RYKENE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rykeneveien 701, 4821 RYKENE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00234196	04.05.2026	Trude - Rykeneveien 701	920774954

Ident
1962/95/36

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

13/1 1962

Dagbok nr. 95 1962
Nedenes Sorenskriverembede

St.mrk.kr. 10,-

Erklæring

I anledning av Nersten andelsvannverks bygging av vannverk gir herved undertegnede eier av gnr 28 bnr 81 i Øyestad' Nersten vannverk stedserværende rett til aa legge vannledning over min eiendom, liksom vannverket til enhver tid gis uhindret adgang til ledningen for vedlikehold, reperasjon og fornyelse;

Etter avsluttet anleggsarbeid skal grunnen gjenlegges og istandsettes av vannverket.

De nevnte rettigheter gis vannverket uten vederlag.

I fall sennere bebyggelse skal vannverket bekoste eventuell flytning av ledningen.

Helle, Øyestad, den 22/2-61
Ole Rasmussen

Til vitterlighet:
John Olsen
Ole Hansen

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

	OLAF RASMUSSEN, HELLE.	Dato	Sign.
1	Registrert	6.4.81	HET
2	Godkjent/klar for regning T:/Hoblet 10/4-81	6.4.81	HET.
3	Tilknyttingsavg. betalt 2 tilleggshus.	23/7-81	G.R.
4	Tilkoblingstillatelse utstedt	7.4-81	G.R.
5	Ferdigbefaring	Kontrollert. 13.10.81	HET.
6	Årsavgift beregnet	27.10.82	Sem
7	Vannmåler godkjent og avlest		
8	Klar for arkivering		
9	Kopi til bygningskontrollen		
10	Arkivert	28.10.82	Sem

o0oJ0 bravida
166930995 423/81 Fer

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rykeneveien 701, 4821 Rykene
Gnr. 423, Bnr. 98 og Gnr. 423, Bnr. 81 og Gnr. 423, Bnr. 87 og Gnr. 423, Bnr. 104 og Gnr. 423, Bnr. 145, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 915 83 832

E-post: trude.walle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
