PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

TINGSTVEITVEIEN 179

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Ferdigattest - Ettergodkjenning av enebolig

Vedtak - Godkjenning av enebolig

Kartutsnitt og søknadstegninger og bilder

Kommunale opplysninger

Kommunale gebyrer

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

Dok.nr.: 1070460, tinglyst 02.10.2023, Bestemmelse om veg

Dok.nr.: 1070402, tinglyst 02.10.2023, Bestemmelse om veg

Dok.nr.: 584352, tinglyst 28.06.2016, Jordskifte

Energiattest

Formuesverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tingstveitveien 179 , 4823 NEDENES
ARENDAL kommune
gnr. 426, bnr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21147-1463 **Referansenummer:** SI5537

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner og nedløp i plast.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut fra stue utført i behandlet tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det nemlig krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Mot fall mot sluk 5mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Inspeksjons luke i veggen med tilgang til rør bak vaskemaskin på 2 vegger, ingen tegn til fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken.
Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 60 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i Tekniskrom/bod.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1992.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.
Fundamenteringen fremstår som stabil.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

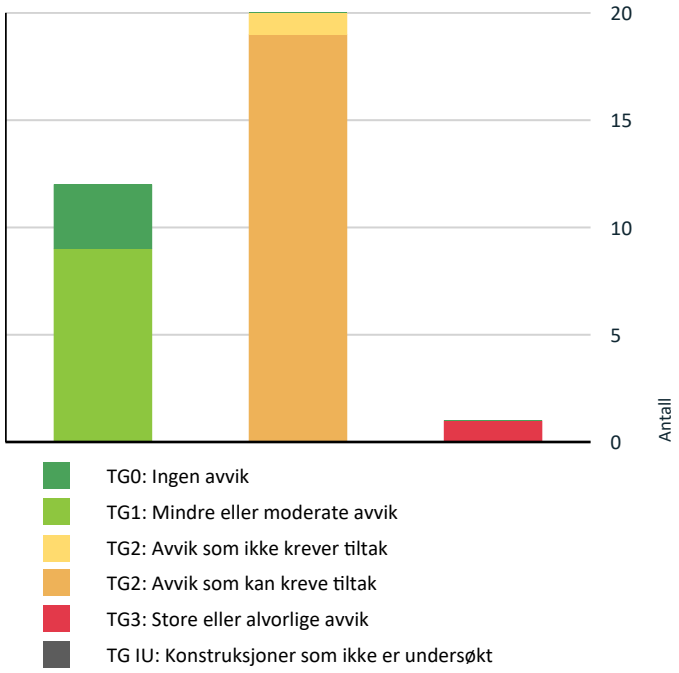
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kontrollert

Sammendrag av boligens tilstand

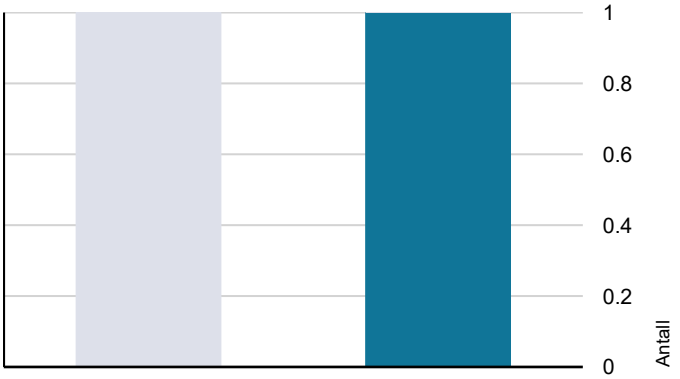
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest, ferdigattest fra 2025.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket nærmer seg slutten av levetiden.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skader på takrenner og det mangler nedløp ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Skader må utbedres og nedløp må monteres.
Snøfanger bør etableres.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue utført i behandlet tre.

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

Rekkverk målt til 98cm, dagenskrav er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stue gulvet er slitent, ellers normal bruks slitasje

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Gulvet er stedvis ujevnt og man kjenner at laminaten ligger på ujevn underlag.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det nemlig krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon kart

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Mot fall mot sluk 5mm.

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).

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: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Inspeksjons luke i veggen med tilgang til rør bak vaskemaskin på 2 vegger, ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør er ikke koblet i henhold til anvisning, mangler vannskap og koblingsbokser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 60 liter.

Årstall: 2015 **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 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i Tekniskrom/bod.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon 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.
   1992

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Må innhentes om mulig.

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

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el takstingeniør, det kan være feil ved anlegget som ikke fremkommer av denne rapporten. For en komplett gjennomgang av el anlegget anbefaler jeg å få utført en el takst.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger 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.

Det har blitt nevnt ved tidligere salg at det er antydning til svikt i avløpsrør frem til septiktanken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det kan være behov for å utbedre avløpsrør frem til septiktanken.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.
Septiktanken står på Tingstveitveien 181.

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

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

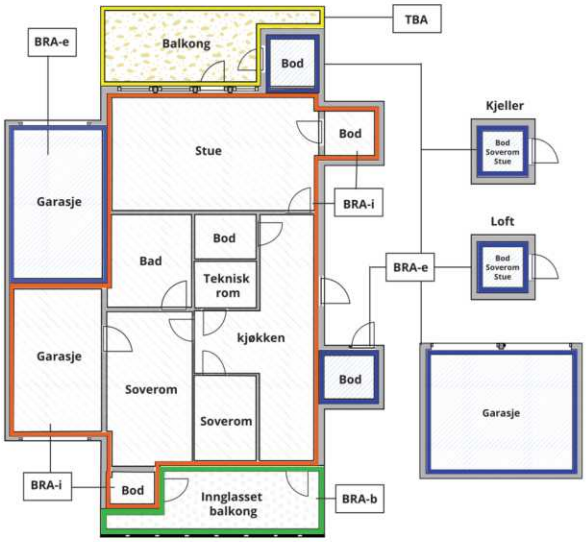
Hva er måleverdig areal?

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 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)
Etasje	85			85	71		85
Loft	26			26		14	40
SUM	**111**				**71**	**14**	**125**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe, bod		
Loft	Gang, uinredet rom, kott, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet 2 vinduer i 2025, nytt gulv i gangen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Silva Madalena Da	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	426	150		0	952.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tingstveitveien 179

Hjemmelshaver
Da Silva Madalena

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2025		Fremvist		Nei

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 yttervegger). 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

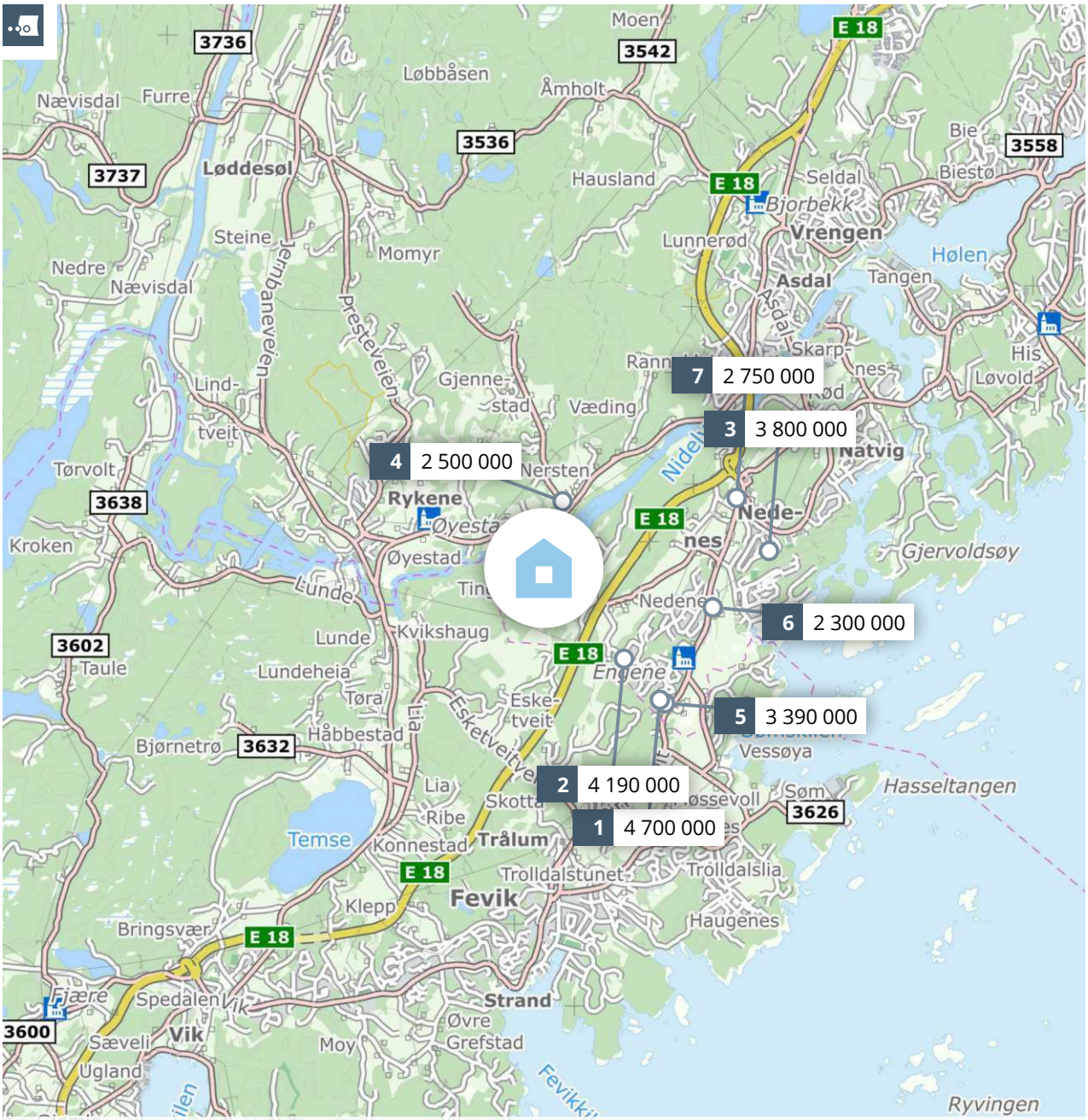
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/SI5537

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



Meglers verdivurdering

TINGSTVEITVEIEN 179

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 29.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Hjørnevik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tingstveitveien 179, 4823 NEDENES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 426 BNR 150 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS NEDENES

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	27 027
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	71 m²	111 m²	14 m²

Tomt	952 m²
Byggeår	1992

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåklokkesvingen 77				15.05.2025	3 990 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**37 600**
	125 m²	2012	342 m²	3 sov						
2	Tjæreblomstheia 39				04.09.2025	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**41 078**
	102 m²	2014	331 m²	3 sov						
3	Erik Munks vei 83				13.06.2025	3 290 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**32 479**
	117 m²	1995	632 m²	3 sov						
4	Gjennestadveien 14				16.02.2017	2 600 000	**2 500 000**	-	2 500 000	**20 161**
	124 m²	1920	821 m²	3 sov						
5	Blåklokkesvingen 37				17.12.2024	3 390 000	**3 390 000**	0	3 390 000	**28 017**
	121 m²	2010	253 m²	2 sov						
6	Tukarten 5				20.11.2024	2 500 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**19 828**
	116 m²	1969	808 m²	3 sov						
7	Langevollveien 20				13.02.2025	2 290 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**19 097**
	144 m²	1956	1 599 m²	2 sov						

Beliggende rolig og landlig på Nedenes mellom Arendal og Grimstad. Natur og turstier er rett utenfor døren, med Nidelva like nedenfor. Solforholdene er gode fra morgen til kveld, kveldssol til ca. kl. 22. Buss ved Bunnpris ca. 15 min gange. Kort vei til E18, sjøen, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris, apotek, Sky Fitness/Happy Time, barnehagene Solsikken, Engene, Natvigheia og Vippa FUS, samt Nedenes barne- og ungdomsskole.

Boligen fra 1992 har hovedrom i 1. etasje: entré, stue med utgang til vestvendt terrasse, separat kjøkken, bad/vask og soverom med garderobe; bod under trapp. Loftsetasje med loftstue, soverom og uinnredet rom.

Kort fortalt:
- 2 soverom, 2 stuer

- Terrasse langs to sider, usjenert beliggenhet
- Landlig utsikt over jordene
- Kjøkken 2022; bad oppgradert 2022 (dusjkabinett/servant)
- Loft innredet 2024 med trapp fra Trapperingen
- Varmepumpe 2023 + vedovn i stue
- Oppgradert el; ny trykktank og vannmåler 2024
- Parkering på egen tomt for inntil fire biler

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2024	02.09.2024	30.09.2024	2 690 000	2 550 000	0	2 550 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Diverse søknader er rettet, foreligger nå igangsettingstillatelse, ferdigattest, ferdigattest på annen etasje, godkjenning på soverom, samt mindre oppgraderinger som satt inn verandadør fra stue til terrasse.

Eneboliger til salgs i NEDENES grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

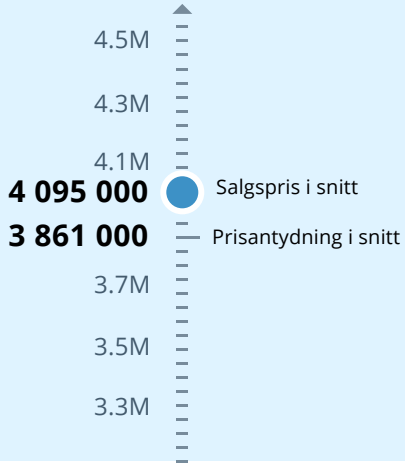


Annonsene har i snitt ligget ute i

60
dager

Eneboliger solgt i NEDENES grunnkrets siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

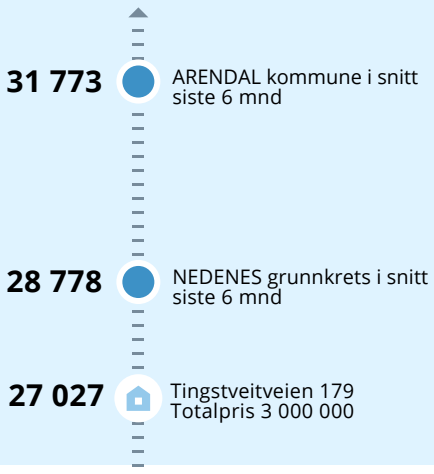


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 6.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250127

Selger 1 navn
Silva Madalena Da

Gateadresse
Tingstveitveien 179

Poststed	Postnr
NEDENES	4823

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: trygg forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250127

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var råteskade på tak, og en side planke på vegg. Disse er byttet av snekker.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen skjevheter på gulv på kjøkken. Det var ødelagt gulv i gang. Gulv i gang er byttet av snekker.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidlig eier sa de hadde fanget en mus, det er laget rundt hele huset slik at mus ikke kan komme inn. Jeg har ikke på det året jeg har budd der hatt noe mus.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er pusset opp på loft av tidligere eier av byggfirma. Detter nå godkjent av kommunen

Document reference: 307250127

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunen

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var ikke godkjent da jeg kjøpte det. Men er nå sendt til kommunen og er godkjent.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to skuffer på garderoben på soverommet i 1 etg som må fikses

Document reference: 307250127

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250127

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madalena Da silva	20f1d36bd4b670c2f25fd c134f26f16a1f53b773	23.09.2025 07:57:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250127

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tingstveitveien 179

Nabolaget Nedenes - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nedenes skole (1-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	5 min 3.4 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	9 min 5.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	15 min 11.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grubenåsen Linje 100, N100, 101, N101	3 min 2.2 km
Bråstad stasjon Linje R50	13 min 10.1 km
Kristiansand Kjevik	46 min

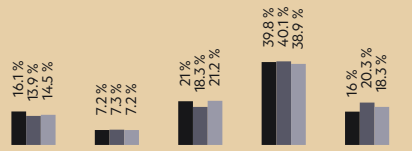
BARNEHAGER

Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 3.6 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 3.5 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nedenes	3 min
Kiwi Nedenes	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nedenes barne- og ungdomsskole	4 min
Vestre Nedenes - Balløkke	4 min
SKY Fitness Fevik	7 min
Friskis & Svettis Arendal	11 min

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

— Sitat fra en lokalkjent

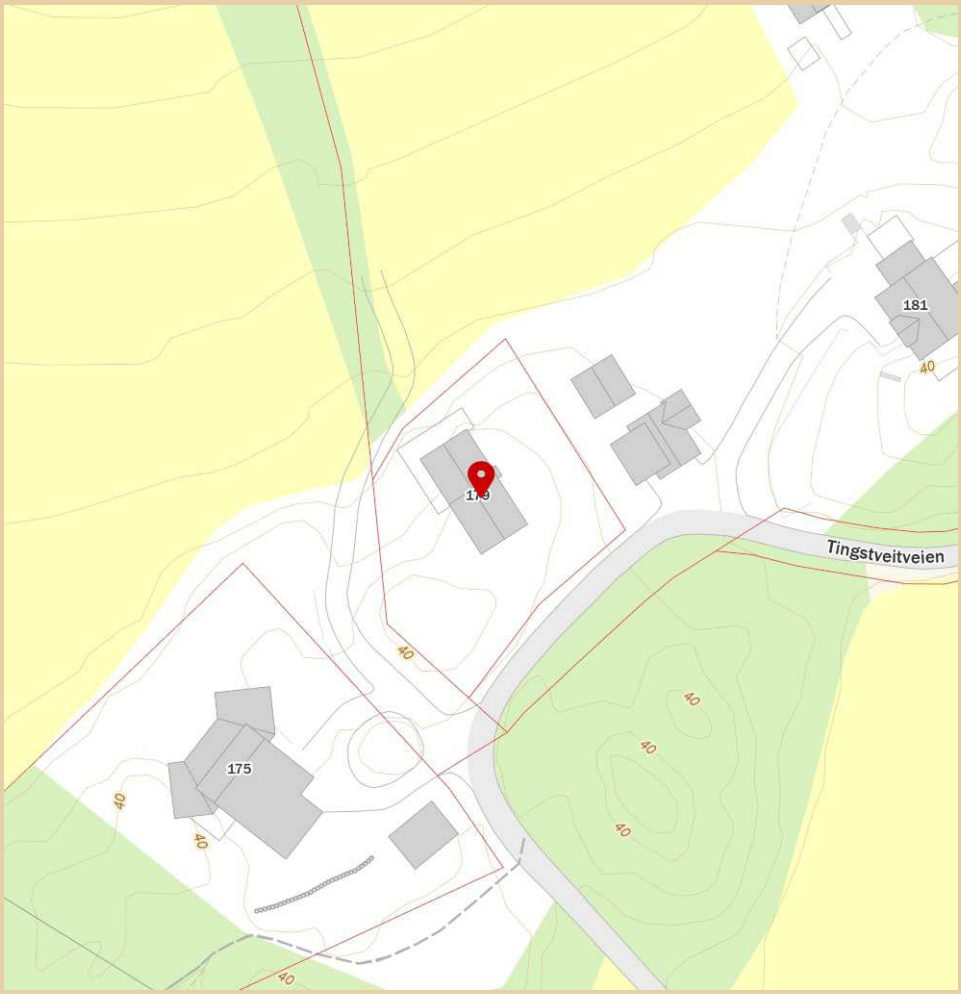
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2025

Arendal kommune
Byggesak (S)

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Thomas Flaten Opsahl	BYGG-25/01454 oppgis ved alle henvendelser		26.09.2025

Ferdigattest - Tingstveitveien 179 - 426/150 - ettergodkjenning av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	426 / 150 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRAVE GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	Madalena Da Silva

FERDIGATTEST

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3 200. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 23.09.25.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med hilsen

ARENDAL KOMMUNE

Thomas Flaten Opsahl
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Madalena Da Silva

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P

Arendal kommune
Byggesak (S)

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Thomas Flaten Opsahl	BYGG-25/01454 oppgis ved alle henvendelser		23.09.2025

Vedtak - Tingstveitveien 179 - 426/150 - Godkjenning av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	426 / 150 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRAVE GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	Madalena Da Silva

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanen for ettergodkjenning av bolig.

Kommunen gir tillatelse til eksisterende bolig på 426/150.

Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften § 6-8.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 17 700. Faktura ettersendes tiltakshaver.
Ved gebyrberegning har kommunen ikke medregnet arealsats ettersom det er noe tvil om hvorvidt den kan ha blitt godkjent tidligere.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til oppføring/ettergodkjenning av enebolig. I søknaden opplyses det om at boligen ble oppført i 1992, men kommunen finner ingen tillatelse til boligen. Derfor er det nå søkt om «ettergodkjenning» av boligen, selv om søker mener det er en mulighet for at tillatelsen har kommet bort ifm. kommunesammenslåingen. Kommunen anser dette som mindre sannsynlig, men det er likevel vanskelig å utelukke det helt. Siden

dette er en svært spesiell sak, gjenspeiles dette i kommunens vurderinger og gebyrberegning.

Boligen har et bruksareal på 111 m2 fordelt på en hovedetasje og en loftsetasje.

Terrasse får 1 meter avstand til nabogrense.

Nabovarsling
Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad
Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og krav om avstand til dyrket mark.

Uttalelse/vedtak fra andre myndigheter
Saken har vært på høring hos Statsforvalteren i Agder v/miljøvern, Direktoratet for mineralforvaltning og kommunal landbruksmyndighet. Høringsfristen på 4 uker er ute, men vi har ikke mottatt noen merknader.

Andre opplysninger
Eiere av tilgrensende eiendom gnr/bnr 426/41, Gaute Kvastad Havnå og Aileen Kvastad Havnå, har avgitt avstandserklæring i henhold til pbl. § 29-4 annet ledd bokstav a, hvor det aksepteres at terrasse kan plasseres i en minsteavstand av 1 meter fra felles grense.

Ansvar som selvbygger
Tiltakshaver søker personlig selvbyggeransvar for rollen som prosjekterende og utførende av nødvendig arbeid, etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8.

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker
Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 1. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Naturmangfoldloven
I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Boligen har stått oppført siden tidlig på 90-tallet. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag
Den aktuelle eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål med hensynssone H510_3 (landbruk9 og H390_25 (gruve).

I en sak som dette, hvor man ikke er helt sikker på årsaken til at man ikke finner noen tillatelse til boligen, kan man etter kommunens syn ikke se bort fra at boligen har stått oppført i over 30 år. Utgangspunktet er at ettergodkjenning skal behandles som om tiltaket ikke er oppført, men dette kan ikke gjelde like klart når det gjelder en bolig som har vært i bruk i lang tid og som er tatt i bruk av nåværende eier i god tro. Boligen ble dessuten godkjent fradelt i 2023, noe som gir en styrket forventning om lovligheten. Eiendomsretten og rett til vern av privatliv er følgelig mer fremtredende i denne saken enn for de fleste andre tiltak. Det må derfor tas noe hensyn til at boligen allerede er oppført.

For H510 gjelder et forbud mot tiltak som «kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket». Når boligen har vært brukt i mer enn 30 år så legger vi til grunn at dette ikke

er et nytt tiltak som forringer eller fører til driftsulemper for landbruket.

For H390 gjelder et forbud mot tiltak eller aktivitet «uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel».

Tiltakshaver har innhentet opplysninger fra grunneier, som opplyser at det var hans far som gjenfylte den nærmeste gruven for flere tiår siden. Gruven ble også hensyntatt i forbindelse med planering av tomten og oppføring av boligen. Den samme informanten bidro med opplysninger i forbindelse med de kommunale gruveundersøkelsene på 1990-tallet, noe som underbygger kildens troverdighet.

I gruveundersøkelsen ble den aktuelle gruven beskrevet som et gjenfylt synk hvor ytterligere sikring ble vurdert som unødvendig. Etter mer enn 30 år er det, så langt kommunen kjenner til, ikke registrert noen endringer som tilsier at denne vurderingen bør revurderes. Boligen har dessuten stått oppført i over 30 år uten ulemper som følge av gruven.

Hensynssonen er inntegnet slik at den aktuelle gruven ligger helt i ytterkanten av sonen. Dette, sammenholdt med beskrivelsen i gruverapporten, tilsier at gruven ikke har vært vurdert som et vesentlig risikomoment. Det bemerkes også at gruvene på Tingstveit generelt var av mindre omfang.

På bakgrunn av dette legger kommunen til grunn at den aktuelle gruven ikke representerer et faremoment for boligen. Kravet for H390 anses derfor oppfylt.

Selv om ettergodkjenning av boligen i praksis ikke medfører noen *nye* ulemper, vil det fortsatt være i strid med LNF-formålet i kommuneplanen.

Dispensasjonsspørsmålet
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

> *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*
>
> *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*
>
> *Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.*
>
> *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*
>
> *Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.*

Spørsmål er om kommunen kan og vil gi dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for ettergodkjenning av bolig.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensyn bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta landbruk-, natur- og friluftsinteresser. Hensynssonen H510 bekrefter at det primært er landbruksinteresser som er mest sentralt i dette området.

Kommunen kan som nevnt ikke se helt bort fra at boligen har stått oppført i 30 år. Tidsaspektet gjør at hensynene bak LNF-formålet i mindre grad blir berørt ettersom landbruket har måttet innrette seg etter boligen i så lang tid. Det er også et moment at området var del av en landbrukseiendom da boligen ble oppført. Gårdseier har da selv gjort en avveining av landbruksinteressene som tilsier at hensynene til landbruket ikke blir vesentlig tilsidesatt. Siden dette er tale om en ettergodkjenning hvor vi har begrenset kjennskap til forholdene på oppføringstidspunktet, finner vi grunn til å legge større vekt på gårdseiers egne vurderinger.

Konklusjonen er at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Heller ikke hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller regionale eller nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Vi viser til at ingen myndigheter eller andre berørte har kommet med merknader til saken.

Det må så tas stilling til om fordelene ved å gi dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for ettergodkjenning av boligen, er klart større enn ulempene.

Ordlyden tilsier at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Videre følger det blant annet av Sivilombudets uttalelser at det primært er allmenne areal- og ressursdisponeringshensyn som utgjør relevante fordeler.

Det må også her tas i betraktning at boligen allerede har stått oppført i over 30 år, slik at de reelle ulempene ikke endres av den omsøkte dispensasjonen. I teorien kunne man *kanskje* snakket om at en ettergodkjenning medfører ulemper, fordi boligen ellers kunne vært krevet fjernet. Ovenfor har vi imidlertid vist til at eiendomsrett og rett til privatliv gjelder med særlig styrke i en slik sak. Det å kreve rivning av en bebodd enebolig utgjør et markant inngrep i disse grunnleggende rettighetene, noe som gjør det tvilsomt om boligen kunne vært krevd fjernet dersom den ikke ble godkjent. Tiden som har gått og det faktum at eiendommen er «legalisert» gjennom fradeling er sentrale momenter i så henseende. Det er dermed ikke slik at man uten videre kan spekulere i å oppføre boliger i LNF-område for deretter å søke om ettergodkjenning. Man må også hensynta at nåværende eier har flyttet inn i boligen i god tro, noe som ytterliggere svekker faren for «presedens» og omgåelse av systemet.

Kommunen viser for øvrig til fraværet av uttalelse fra landbruksmyndigheten, i tillegg til at eiendommen nylig er fradelt som boligtomt og foreslått som LNF-spredt i ny kommuneplan. Disse momentene tilsier også at ulempene er små.

En fordel ved det omsøkte tiltaket er at man får beholde en bolig som har vært brukt i god tro i lang tid. Når ulempene for landbruket er små, må dette anses langt mer bærekraftig enn alternativer slik som rivning.

Dispensasjon vil dessuten medføre en betydelig ressursbesparelse for alle parter i denne

saken. Det er liten tvil om at det endelige utfallet vil bli at tiltakshaver på et vis får beholde boligen sin, spørsmålet er bare hvilken prosess som skal benyttes for å legalisere den. Da er det klart mest hensiktsmessig for alle parter at den minst ressurskrevende prosessen velges, og det er dispensasjon.

Konklusjonen er at fordelene ved å gi dispensasjon fra LNF-formålet for ettergodkjenning av boligen, er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og kommunen «kan» derfor gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen innvilger dispensasjonen i dette tilfellet.

Avstand til vann og avløpsledninger, samt høyspent ledninger:
Det opplyses om at tiltaket ikke kommer i konflikt med VA-ledninger eller høyspentledninger. Kommunen ser heller ingen slike konflikter.

Tekniske krav
Det er søkt om fravik/dispensasjon fra krav om energieffektivitet, radonsperre, fall på bad og tilgjengelighet, samt uavhengig kontroll.

Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner for at kommunen kan gi unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende bolig, dersom det «vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø».

Siden boligen mangler tillatelse, er den ikke formelt sett en «eksisterende bolig». Under henvisning til det som tidligere er skrevet om hvilke hensyn som gjør seg gjeldende ved ettergodkjenning av en 30 år gammel bolig, anser vi likevel fraviksordningen som mest treffende å bruke.

Fravikene har sammenheng med at disse tekniske kravene har blitt skjerpet siden oppføringstidspunktet. Samtidig vil det være uforholdsmessig ressurs- og arbeidskrevende å tilfredsstille dagens tekniske standard på en bolig som allerede er bygget. Kommunen har flere ganger fremhevet at det må tas noe hensyn til at bygningen allerede er bygget. De omsøkte fravikene ville vært ansett som uproblematisk ved tiltak på denne boligen dersom den formelt ble godkjent på 90-tallet. Ut fra redegjørelsen som er gitt, er det derfor liten tvil om at de omsøkte fravikene er forsvarlige. Kommunen innvilger derfor fravikene som omsøkt, jf. § 31-4.

Vei, vann og avløp
Boligen ble fradelt i 2023 og i den forbindelse ble rettigheter til vei, vann og avløp sikret. I søknaden opplyses det om at det foreligger utslippstillatelse.

Avledning av grunn- og overvann:
Tak- og overvann føres til terreng.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.
Det følger av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes eller endres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Det er opplyst i søknaden at byggverket ikke skal plasseres i verken flom- eller skredutsatt område, og videre at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold. Kommunen kjenner ikke til at det foreligger noen særskilte forhold i dette tilfellet. Vi bemerker at det ligger et aktsomhetsområde for kvikkleire like ved boligen, men denne rammer altså ikke selve eiendommen. Det er derfor naturlig å legge til grunn søkers opplysninger når boligen har stått på stedet i 30 år.

Høyde og plassering
Et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12, jf. pbl § 29-4 første ledd. Avstand til nabogrense skal være minst 4 meter, jf. pbl § 29-4 annet ledd.

Boligens høyde er i tråd med kravene i pbl. § 29-4 første ledd og godkjennes derfor som omsøkt.

Avstanden til nabogrense er mindre enn 4 meter, men siden det foreligger skriftlig avstandserklæring «kan» plasseringen godkjennes etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. Kommunen godkjenner derfor plasseringen som omsøkt.

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.
Utearealet på tomta har en størrelse, utforming og beliggenhet mv. som sikrer forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjør lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Utforming og visuelle kvaliteter:
Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Omsøkte tiltak har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og innehar etter vår oppfatning gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd. Kommunen har ingen merknader knyttet til gjennomføringsplan, og valg av tiltaksklasser.

Det følger av byggesaksforskriften § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig (uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11), dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1. Tiltakshaverne har søkt om ansvarsrett som selvbygger for nødvendig prosjektering og utførelse, tiltaksklasse 1. Det er opplyst i søknaden at nødvendig kompetanse kan sannsynliggjøres ved bruk av innleid foretak. Kommunen finner det for dette tilfellet sannsynliggjort at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli/er utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og således at selvbyggeransvar kan innvilges som omsøkt.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Thomas Flaten Opsahl
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING MED BERGMESTEREN FOR SVALBARD
Madalena Da Silva
STATSFORVALTEREN I AGDER

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

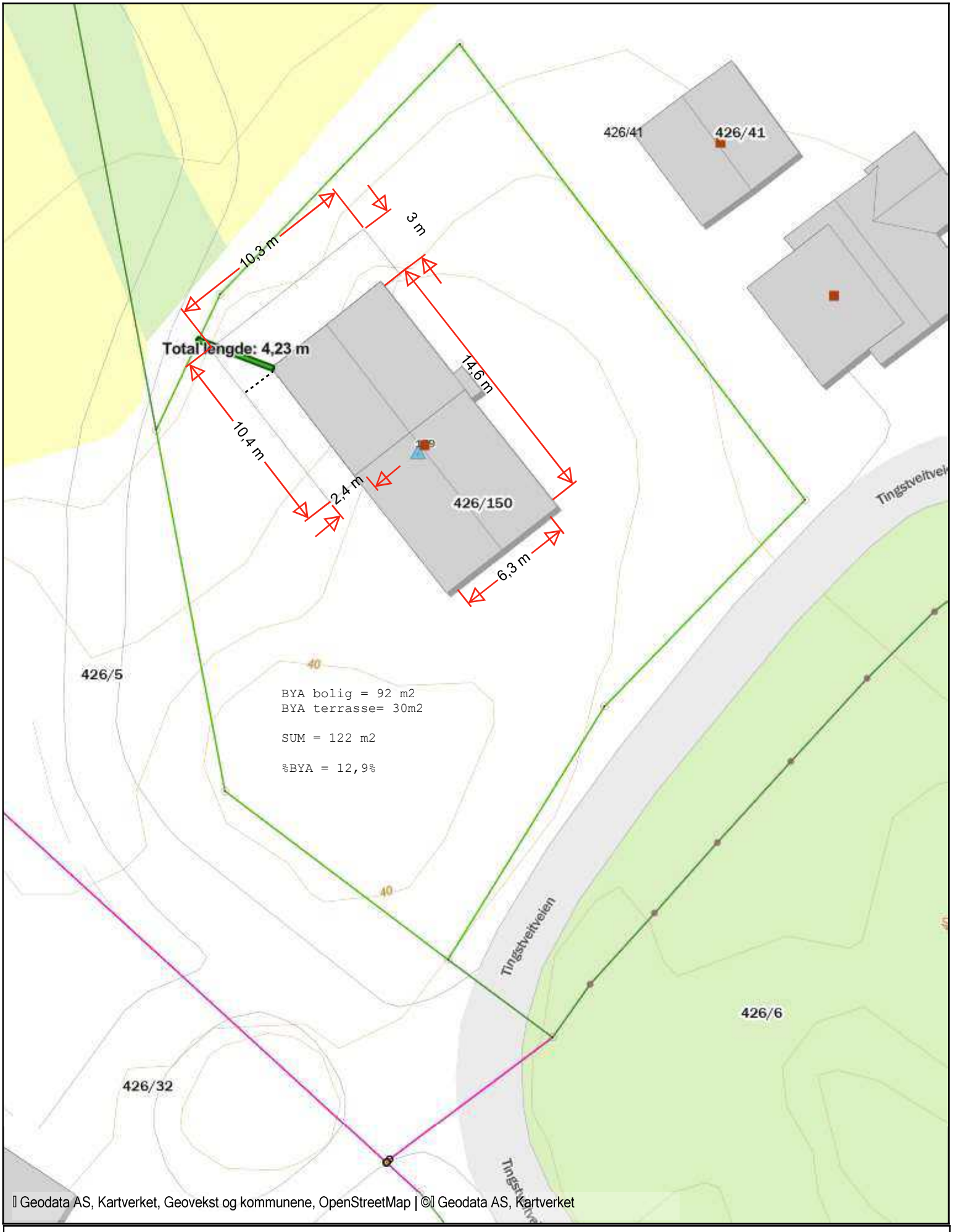
Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P

Arendal

Kartutsnitt



0 4.5 9 m

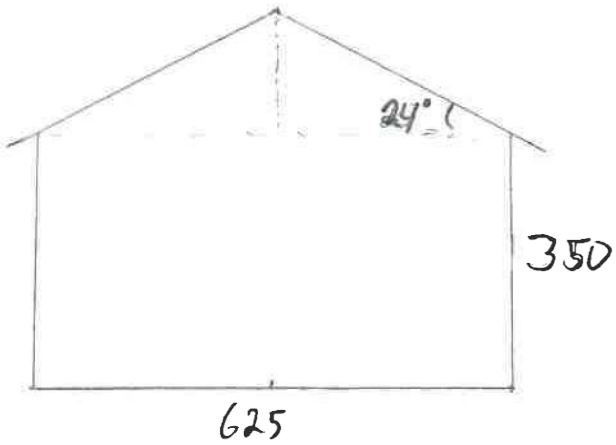
Målestokk 1: 250

18.08.2025

bravebygg
Postboks 1892 Stoa, 4858 Arendal
Tlf.: 37 02 14 99
www.bravebygg.no

Prosjekt	Side
Tingstveitveien 179	
Sak: Søknad	Dato sign.

SNITT



1:100

www.birkelandtrykkeri.no



Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil













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.:	426			Bnr.:	150	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Tingstveitveien 179, 4823 Nedenes				Dato:	21.07.2025 EM
Beregnet areal:				952,2 m^2					
Bygningstype:				Enebolig					
Tatt i bruk:				Ikke oppgitt					
	Ja	X	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)					
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA (gjelder kun på vannmåler)					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
-	Bygningstegninger (finnes ikke i våre arkiv)
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

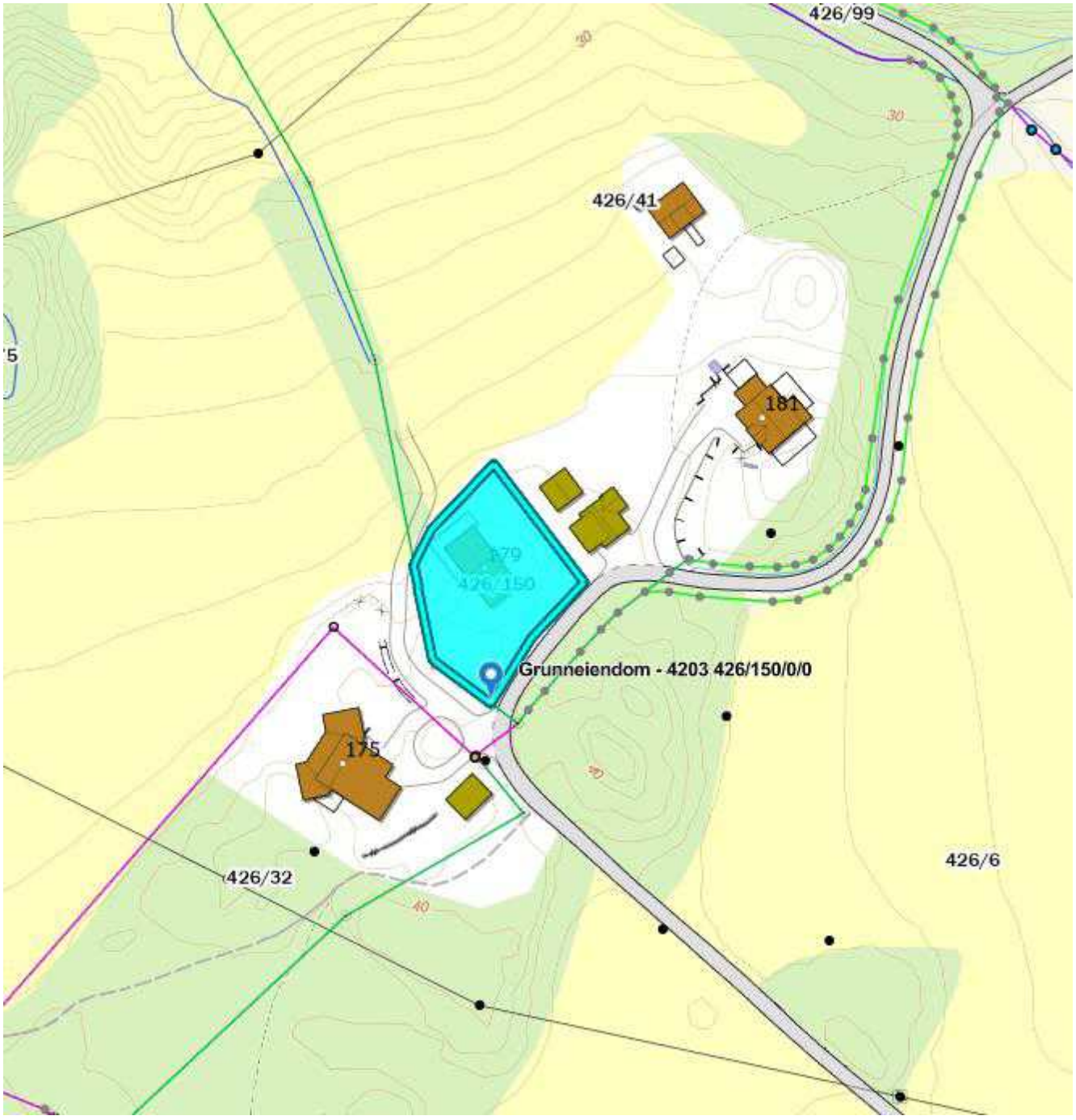
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 12 160,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 900,-
I tillegg kommer privat tilsyn av avløpsanlegg	kr. 853,-

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.

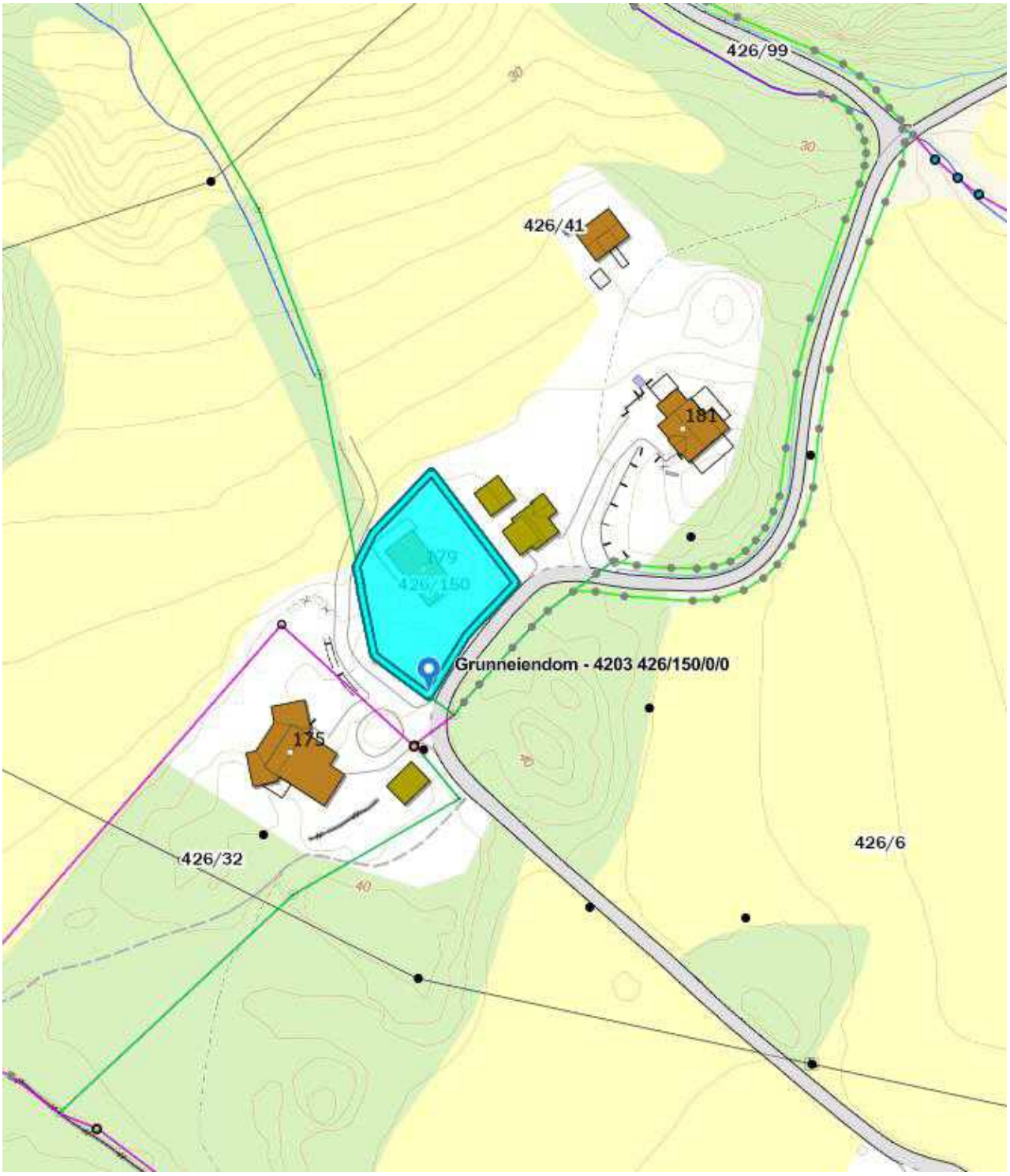
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



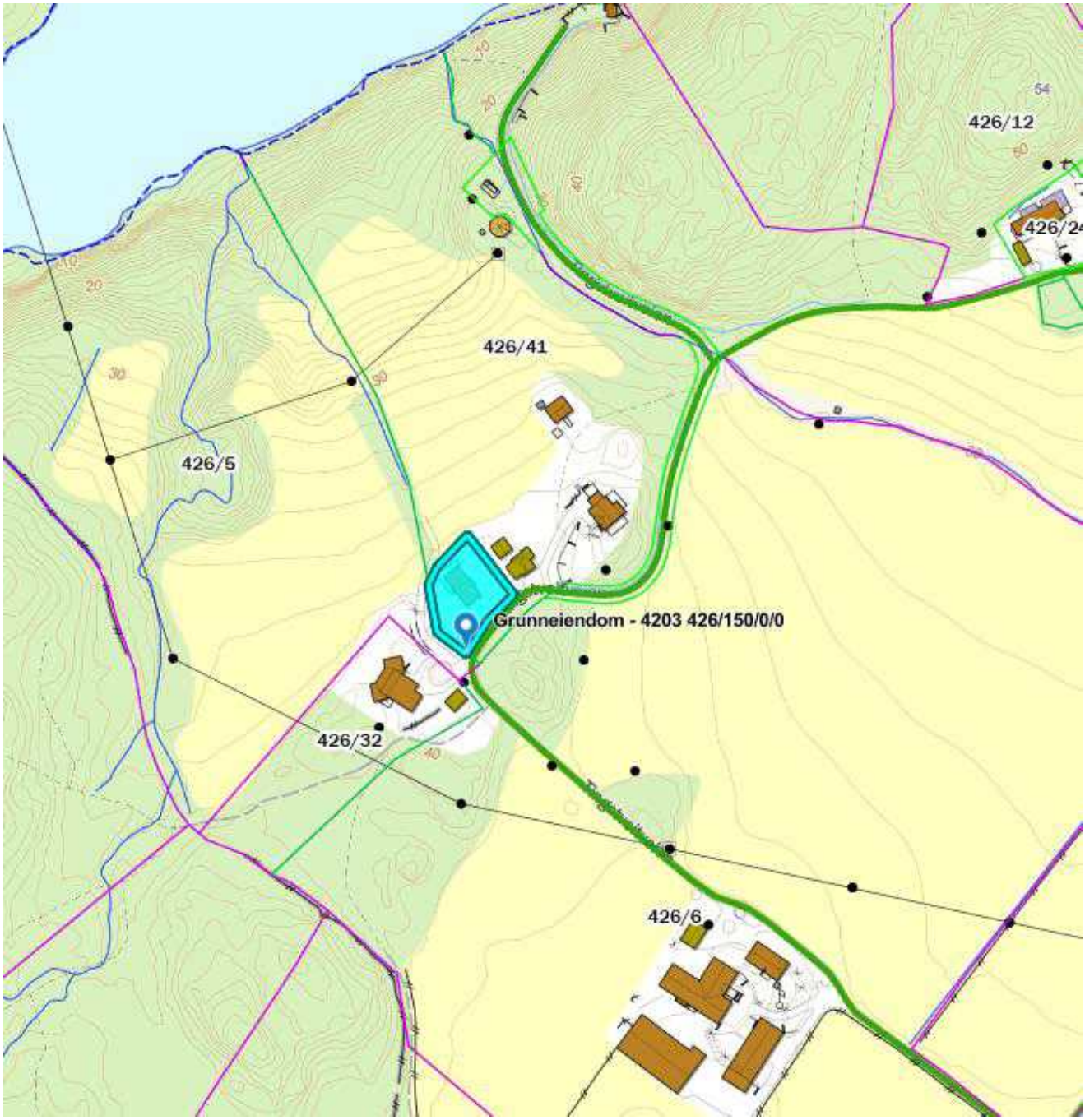
Kartet er ikke målestokkholdig

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

Utskriftsdato: 16.07.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	150	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tingstveitveien 179, 4823 NEDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	-1 stk	1445.58	1/1	0 %	-1 445,58 kr
Mini Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	-140 liter	24.09	1/1	0 %	-3 372,25 kr
Restavfallsgebyr Mini	25%	1 stk	1686.56	1/1	0 %	1 686,56 kr
Endring av dunkstørrelse	25%	1 stk	250.00	1/1	0 %	250,00 kr
					Sum	**-1 435,69 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	426	Bnr.:	150	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Tingstveitveien 179, 4823 Nedenes					Dato:	16.07.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone 510; landbruk Kp faresone 390; annen fare, gruve Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF) *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

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

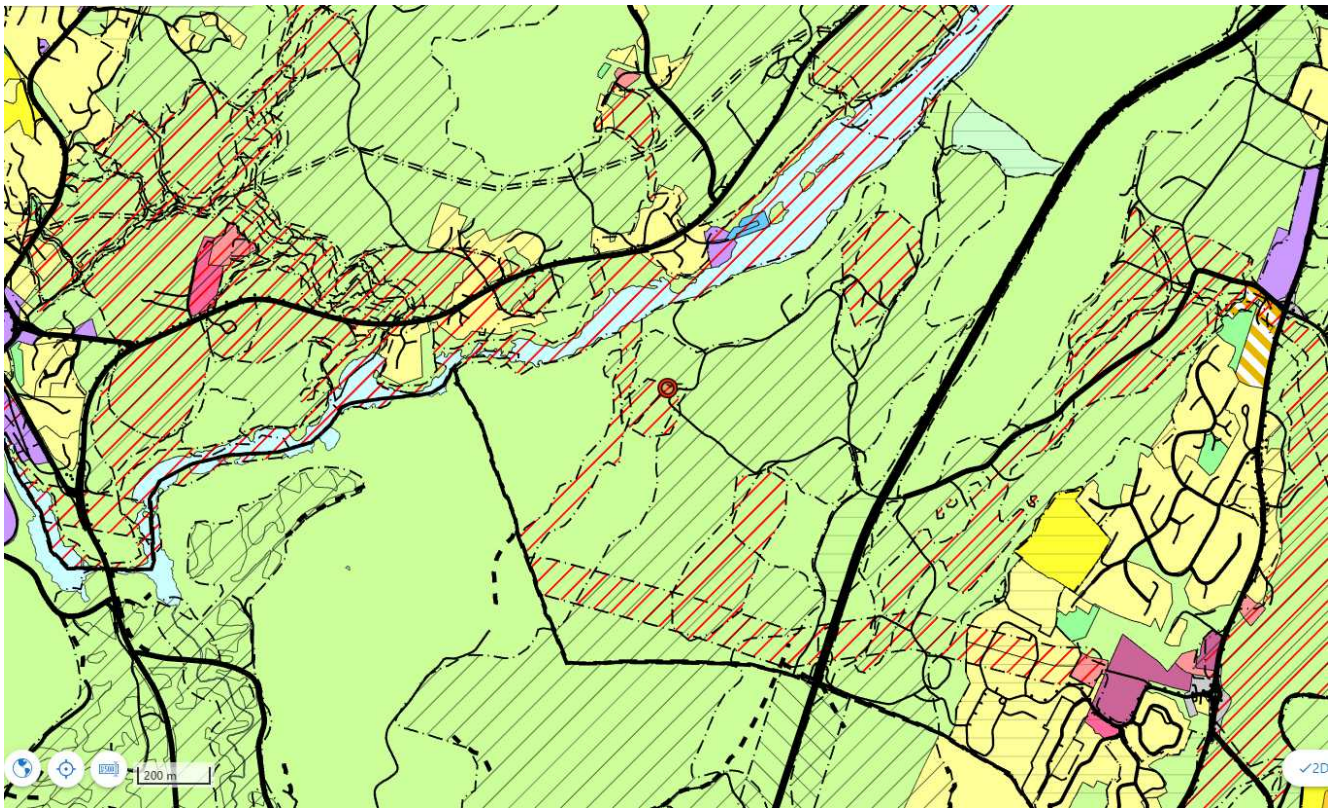




Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 426
Bruksnummer: 150

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.07.2025 kl. 08:10
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.10.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 426 / 150	952,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190991	DA SILVA MADALENA		Tingstveitveien 179 4823 NEDENES	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6474217	480646		952,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.08.2023	Tinglyst	04.10.2023	andreole	22.09.2023
Oppmålingsforretning	23/12182				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 426/41	-952,3
Mottaker	4203 - 426/150	952,2
Berørt	4203 - 426/5	0

Landmålernummer	Navn
000473	OLE EGIL ANDREASSEN

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tingstveitveien	48854	179			Grunnkrets	4102	Nedenes	Nei
						Stemmekrets:	8	Nedenes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
				6474220	480644	Postnr.område:	4823	NEDENES	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

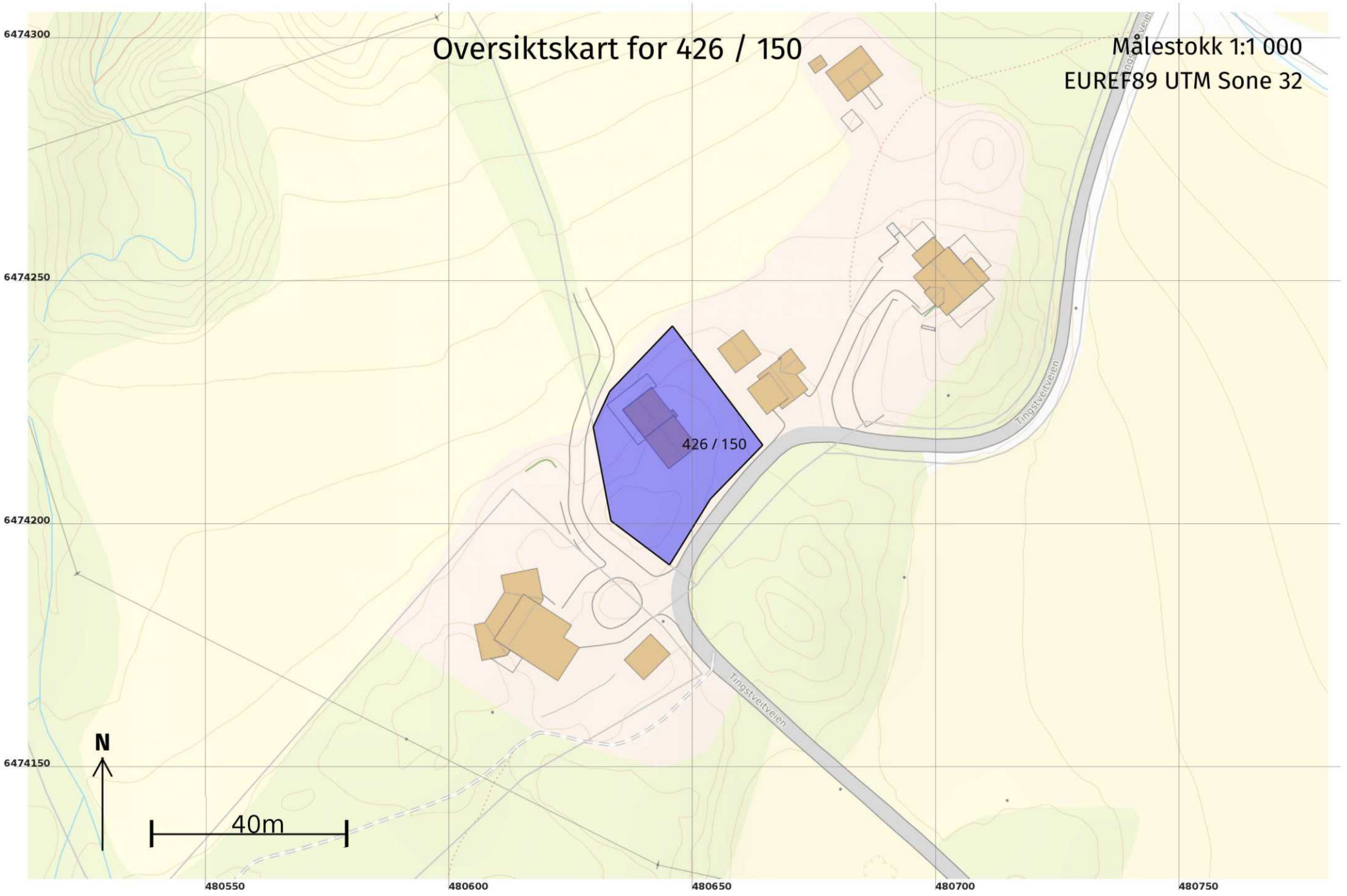
Bygningsnr:	166 935 784			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	90	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6474220	Øst: 480644		Bruksareal totalt:	90	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

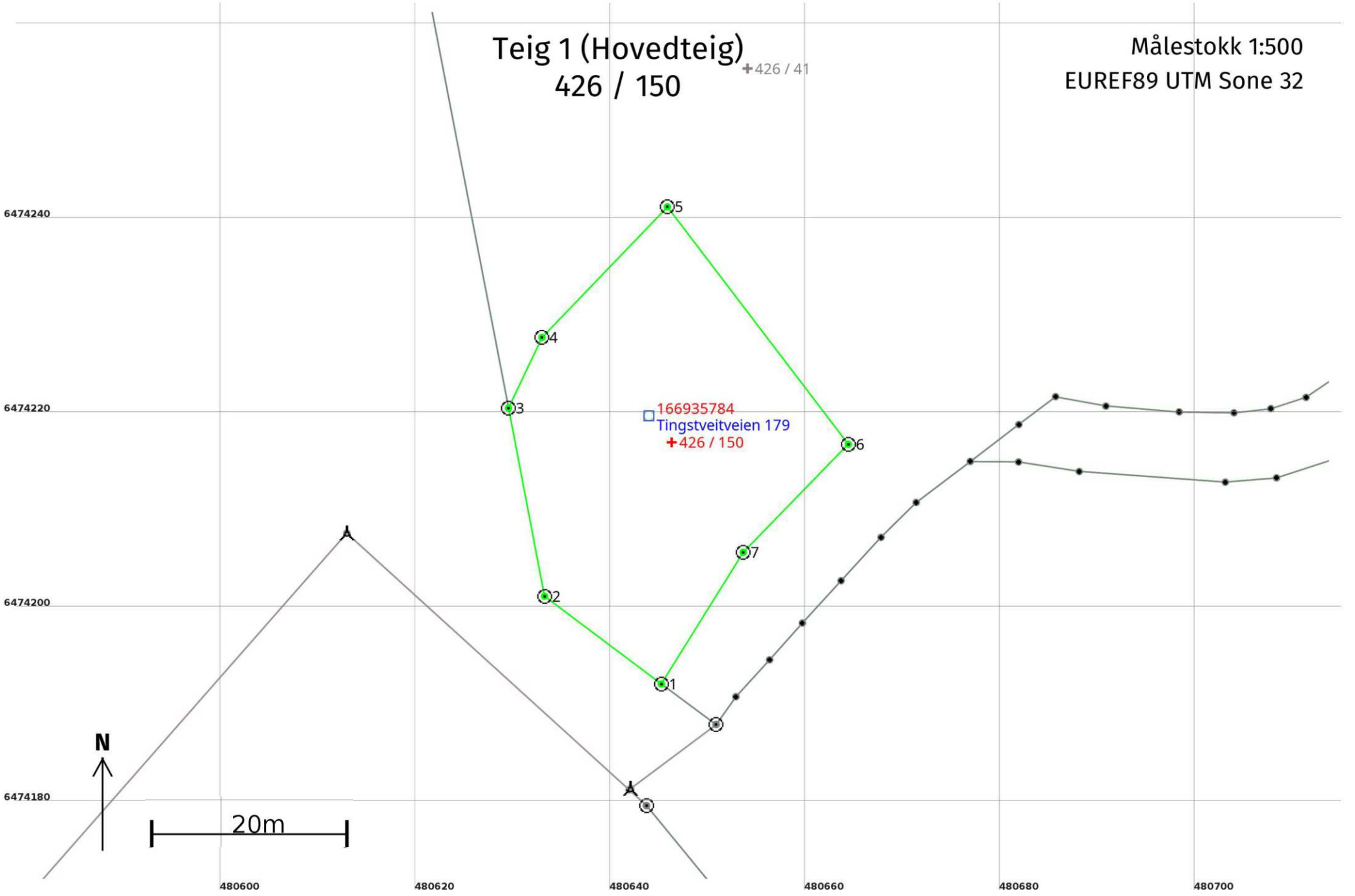
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	10	0	10	0	0	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48854 Tingstveitveien 179	H0101	Bolig	65	0	Kjøkken	0	0	426/150


Oversiktskart for 426 / 150
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6474300
6474250
6474200
6474150
426 / 150
Tingstveitveien
Tingstveitveien
N
40m
480550
480600
480650
480700
480750


Teig 1 (Hovedteig)
426 / 150
426 / 41
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6474240
6474220
6474200
6474180
480600
480620
480640
480660
480680
480700
1
2
3
4
5
6
7
166935784
Tingstveitveien 179
426 / 150
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 952,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6474217 **Øst:** 480646

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6474192,45	480645,26	Jord 15,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6474201,47	480633,28	Fjell 19,69	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6474220,80	480629,58	Jord 8,04	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6474228,07	480633,01	Jord 18,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6474241,49	480645,87	Jord 30,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6474217,08	480664,44	Jord 15,47	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6474205,99	480653,66	Fjell 15,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

RØRLEGGER LIENE AS
Att: Sannæs Kjell
Fevikveien 34
4870 FEVIK

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
RHVW0382	GID 426/150	202410108	Trond Reinum	Arendal, 16.07.24

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen426/150 - Tingstveitveien 179

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 426/150 - Tingstveitveien 179 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

Ordre: **79141**

Eiendom: **4203-426/150/0 Andel 0**
Tingstveitveien 179
4823 Nedenes

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDAL_KOMMUNE, 21.07.2025 13:00:

Levert til kunde

Hei. Det finnes ikke ferdigmelding VA på denne eiendommen, kun ferdigmeldt vannmåler. Hilsen Innbyggertorget v/ Ellen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250127
Vår referanse: 3794540/26779723
Bestilling: C3 2025-07-17 (3) 76

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1070460	200	2.10.2023	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	426	41	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Arendal Kommune	
Adresse:	
Postboks 123 / Sam eydes plass 2	
Postnummer:	Poststed:
4891	Grimstad
Fødselsnr./Org.nr	Ref.nr.
940493021	

Pla

Doknr: 1070460 Tinglyst: 02.10.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Gaute Kvastad Havnå	241293[redacted]
Aileen Kvastad Havnå	280993[redacted]
Sannah Kvastad Marcussen	230500[redacted]
Ludvig Mæland Stang	280799[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	426	41		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	426	150		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/6-23	AKHavnå GKHavnå Sannah KM Ludvig Stang

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Eier av eiendom gnr. 426 bnr. 41 gir herved eier av gnr. 426 bnr. 150 Rett til og ha sin avløpsledning og septik på eiendommen. (se gjeldene septik og ledning under)

Eier av eiendom gnr. 426 bnr. 41 gir herved eier av gnr. 426 bnr. 150 Rett til og og være tilkoblet felles privat vannledning. (Se gjeldene ledning under)

Av hensyn til fremtidig tilsyn, vedlikehold og reperasjoner skal Eiendommen med gnr. 426 bnr. 150 ha adgang til ledningsanlegget og tilhørende installasjoner (avløpsledning med septiktank og felles privat vannledning) med de kjøretøy som vil være hensiktsmessig. Ved reperasjon har gnr. 426 bnr. 150 når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningsanlegget.

Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneier gnr. 426 bnr. 41 skal grunneier godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn.

Det påhviler eiendom med gnr. 426 bnr. 150 i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reperasjonsarbeidet begynte.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

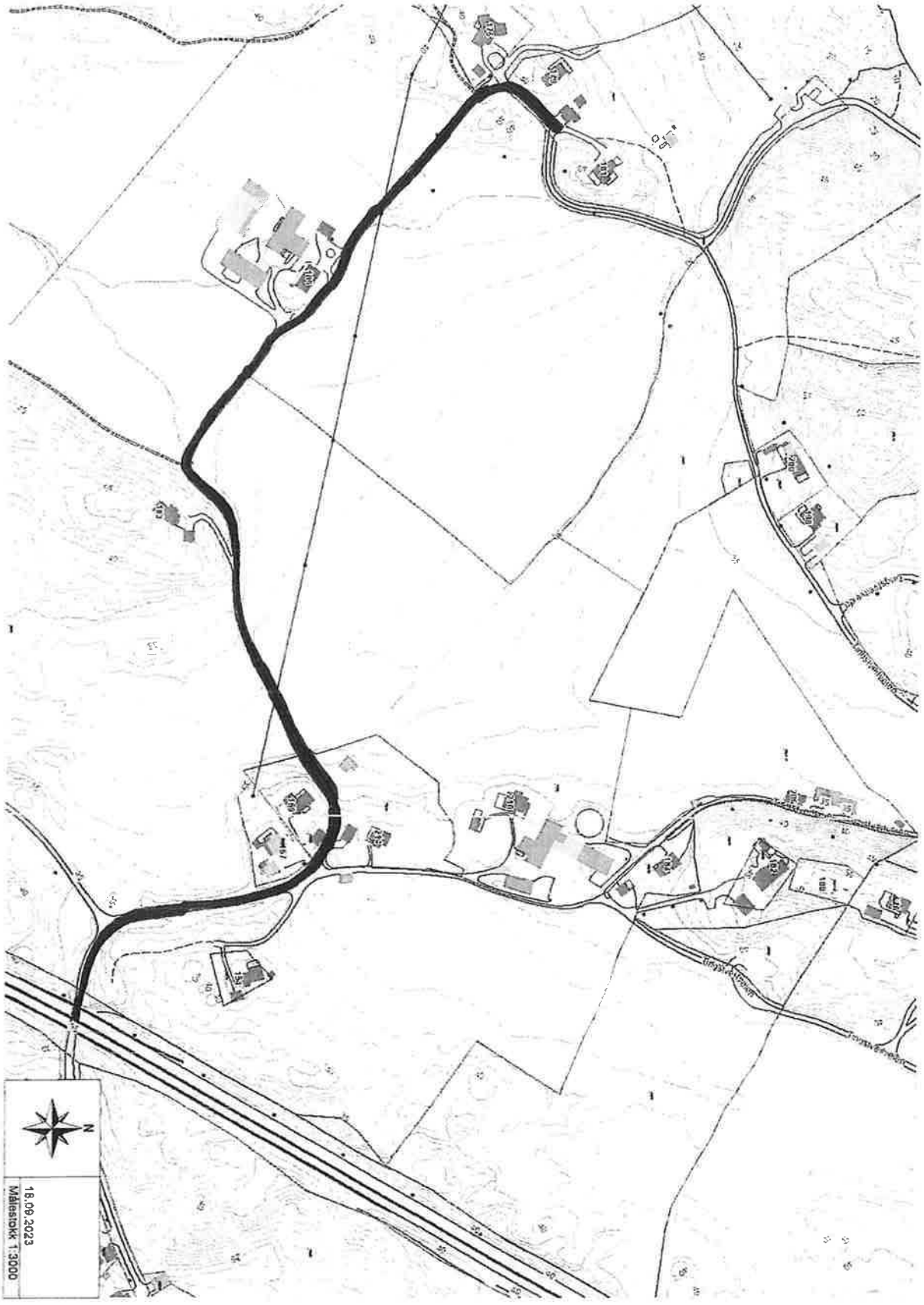
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tingstveit 5/6-23	Aktuell GK Hauna Samanskrift Ludvig Stang

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


N
18.09.2023
Målestokk 1:3000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250127
Vår referanse: 3794538/26779713
Bestilling: C3 2025-07-17 (3) 78

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1070402	200	2.10.2023	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	426	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	
Sannah Kvastad Marcussen	
Adresse	
Tingstveitveien 179	
Postnummer	Poststed
4823	Nedenes
Fødselsnr./Org nr	Ref.nr
230500[redacted]	

Doknr: 1070402 Tinglyst: 02.10.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org nr. (11/9 siffer)
Eirik Tingstveit	250690[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	426	6 og 5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	426	150		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)

Navn	Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12/6-23	Eirik Tingstveit

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Bruksrett vei.

Eiendom gnr. 426 bnr. 6 gir Eiendom gnr 426 bnr. 150 (85) rett til adkomst til sin eiendom på opparbeidet vei som går over eiendommen med gnr. 426 bnr. 6, i henhold til vedlagt situasjonskart.

Mot at de er med (og 5) på fremtidig drift og vedlikehold av veien.

Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

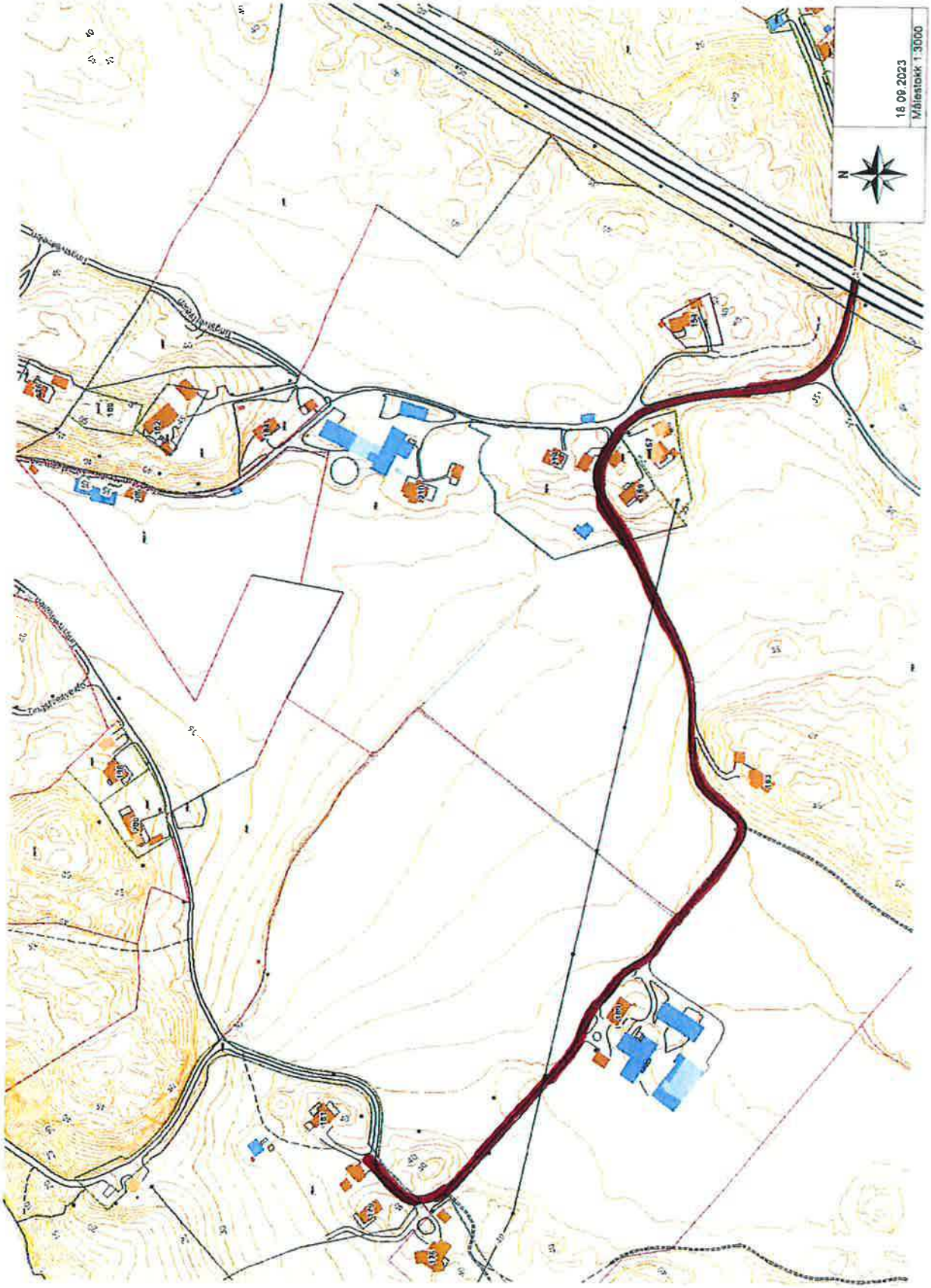
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tingstvet 12/6-23	Eirik Tingstvet

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


18.09.2023
Målestokk 1:3000
N

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250127
Vår referanse: 3794539/26779718
Bestilling: C3 2025-07-17 (3) 77

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
584352	200	28.6.2016	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4202 GRIMSTAD	63	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 584352 Tinglyst: 28.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Aust-Agder jordskifterett
Siri M. Goward

Aust-Agder jordskifterett

Rettsbok

Sak: 0900-2014-0060 Nedre Nidelv Elveeierlag

Gnr. 301-437 i Arendal
Gnr. 63+67-70 i Grimstad
Gnr. 2-64 i Froland

Bruksordning og vedtekter for elveeierlaget

Påbegynt: 08.06.2015

Avsluttet: 15.02.2016

RETTSBOK

Domstol: Aust-Agder jordskifterett
Møtedag: 08.06.2015
Sted: Eikely Vandrerhjem i Froland
Sak nr.: 0900-2014-0060 Nedre Nidelv Elveeierlag

Saken gjelder: Jordskifte - krav om bruksordning for laksefiske i Nidelva

Rettens leder: Jordskiftedommer Steinar Usland

Meddommere: Kirsten Engeset, Hammervollen 11, 4780 BREKKESTØ
Egil Gjesdal, Prestholt 60, 4790 LILLESAND

Protokollfører: Steinar Usland

Saken er krevd av: Nedre Nidelv Elveeierlag (NNE)

Til behandling: Fremming av saken og drøfting av videre behandling

Parter:

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
	Engenes	Åge	
	Rossøya sameie	ved Thor Thommesen	
	Stahl	Rune	
	Skarpnes fellesfiske	ved Jørn Tveite	x
	Nilsen	Torill	
	Nedenes fellesfiske	ved Kjell Andersen	x
	Røed fellesfiske	ved Einar Ødegaard	
	Olsen	Tone Grete	x
2/4,5,9	Treldal	Silje Hurv og Sigmund	
2/8	Hurv	Ole Kjetil	
2/25	Løite	Liv Monica	x
4/1	Heddeland	Ragnhild og Odd	
4/3	Hurvenes	Magne	
4/4,5	Kleivene	Jan	
4/8,14,28	Blankenberg	Karin Hauge og Kim-Reidar	
4/9	Kvam	Anne C. og Paul A. Nesland	x
4/20	Nesland	Thorleiv	
5/1	Ustad	Else og Thor Erik	
6/1	Espeland	Gisle	
6/3	Skeivoll	Olav	
8/1	Nygård	Olav D.	
8/4	Guttormsen	Tone F. og Rune	
8/6	Sagedal	Jan	

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
8/9	Agder Energi Vannkraft AS	ved Martin Lysne	
8/10	Berås	Vidar	x
8/11	Eidet	Tordis ved Bjørn Aanon Grandalen	x
8/12,38	Grandalen	Bjørn Aanon	x
8/24	Røed	Åse Bjørg Grandalen	x
9/52	Lieng	Anne Grete Johnson	
10/18,16/1	Messel	Torleiv	
11/1	Halstvedt	Aase og Jostein A.	
11/7	Sveinungsen	Anna J. og Bjarne	
12/1	Eriksen	Åsulv	
12/2,51/1	Olsbu	Kjetil Bjørn	
12/8,12/86	Mjølhus	Hans G., Signe M. v/ Svein Kåre Mjølhus	x
12/15	Beisland	Bjarne	x
13/5	Blakstad	Inge	
13/45, 18/15,108, 274	Froland kommune		
14/1	Cappelen	Kirsten B. og Ole-Herman Aas	x
15/1	Blakstad	Hans Olav	
16/8	Messel	Ragnhild	
17/1	Messel	Lars	x
17/14	Messel Næringspark AS	ved Torill Nilsen	
17/42	Granerud	Geir Henning	
18/1,18/37	Oveland	Tor Albert	x
18/3,330	Oveland	Tor Bjørn	
18/6	Svendsen	Hege Torhild Ljosland Thomas Emil Svendsen	x
18/7	Kittelsen	Kari Olsbu og Kjetel V.	
18/8	Oveland	Rune	
18/9	Stordal	Marit Løvjomås og Harry	
18/25	Neset	Gunhild Olivia	
18/28,22/1	Aavik	Olaug	
18/38	Johannessen	Steinar	
18/50	Dreier	Laila Elise	
18/51	Andersen	Uno	
18/52	Treldal	Kåre	x
22/3	Johansen	Ann-Christin	
23/1,24/6,7	Aalia	Trygve	
23/2	Fatland	Kirsten F. og Kristen	
24/2,11	Reiersøl Eiendom AS	ved May Heggestad	x
25/1	Christensen	Christina Dam ved Morten Bæk Jensen	x
25/2	Frivoll	Christine	
25/3	Reiersølmoen	Jens Martin	
25/5,6	Reinum	Helge Arnfinn	
51/1	Olsbu	Kjetil Bjørn	
60/1	Eivindstad	Olaf	x
60/2	Jomås	Johanna Aa. og Arne O.	
61/1	Jomås	Jens Selmer	
62/1	Berge	Siri Dalsmo	x
62/4	Risholt	Gro og Tor Espen	x
63/2	Kaafarani	Ingrid	
64/1	Bøylestad	Svein R.	
64/2	Bøylestad	Ragnar	x

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
64/3	Lyngroth	Nils	
64/7	Fossekompani ASA	Arendals v/Gunnar Line	x
67/2	Knutson	Einar	x
67/3,4	Aaleborg	Trond Nicolai Floer	x
68/1	Løhaugen	Anne Elisabeth ved Leif Løhaugen	x
68/8	Krogelien	Åge Knutson	
68/10, 69/109	Jørgensen	Elsie	
69/1	Johansen	Yngvar	
69/2	Wroldsen	Alfred	
69/4	Nilsen	Thorhild Alise	x
69/10	Jørgensen	Ronny	
69/17,23	Idalen	Jørgen	x
69/24	Fosseli	Tore	
69/25,33	Midtbø	Jan	
69/27,50	Henningsen	Anita Dukane ved Kristoffer Henningsen	x
69/60	Thomsen	Linda I. Gjeruldsen og Yngve	
70/1	Hansen	Inger Marie Tørvolt	
70/2	Olsen	Katrine Lea	
70/4	Vehus	Maren Tørvolt	
70/5	Halvorsen	Ken Tommy	
301/1,20,21	Olsen	Thorny G. og Gunnar	x
301/2,3,7,8,17, 23,56	Morkemo	Kristin J. Høvstad og Tore	x
301/12	Hiis	Oddvar	
301/12	Hiis	Kjell Magne	x
301/12	Hiis	Harald	x
301/15	Hanssen	Gullborg og Bjørn J.	x
301/21	Andersen	Leif	
301/21	Andersen	Svein	x
301/46,303/1, 429/8	Arendal kommune		
301/50	Kåss	Øyvind Erik	
301/51	Beisland	Cathrine S. og Gunnar	x
301/68	Hem AS	ved Hans Magne Stie	x
~~301/103~~	~~Halvorsen~~	~~Kathrine Beisland og Øyvind~~	
301/104,129	Beisland	Anne Grethe	
301/105	Miljødirektoratet		
303/13	Tangen Gaard AS		
303/118,119	Tangen Allé AS	ved Veiby Økonomi AS	
304/13	Christensen	Halvor	
304/18	Garcia de Presno	Jan S.	
304/19,26	Alm-Paulsen	Alf	
304/19,26	Alm-Paulsen	Leif	x
304/20	Lorentzen	Kristian Theodor m.fl. v/ Halvard K. Grythe	x
304/32,135	Garcia de Presno	Harald J.	
304/68	Aanonsen	Berit Røer ved Alf S. Aanonsen	x
304/91	Christensen	Sølvi Haraldstad	x
305/96	Willumstad	Anny Bjørg	
305/845	Tveiten	Marie Catherine	
401/2	Prestegård	Siri Lene Dønnestad	
401/6	Bie	Lars Petter	
401/9,408/1	Klemmetsen	Helge ved Leif Løhaugen	x

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
401/17	Røinestad	Odd Einar	
401/47	Løhaugen	Astrid ved Jens Christensen	x
409/1	Furre	Jon	x
409/2	Furre	Jens Sigve	
410/3	Steine	Marthe Bomsholmen	
410/13	Messel	Torleiv	
410/14,25	Valvik	Sverre Magne	
410/15,43	Brørvik	Magne	
410/26	Fossnes	Odd Torgny	
410/48	Planting	Jan Jelle	
412/3,17	Nokevje	Olav	
412/4	Mortensen	Jens	
412/28	Stahl	Kay Risholt	
412/41	Håkedal	Jan Terje	x
412/44	Løddesøl	Terje	
412/131	Furre	Knut	
417/1,14,29	Livollen	Ester og Tore	
417/3	Sørensen	Erik	
417/16	Hansen	Kåre Erling	
417/18	Kvitstein	Nina B. og Olav K.	
417/20,21,22, 63,104	Buflaten	Johan Jomås	
417/24	Livollen	Torfinn	
417/45	Homdrom	Gunnar	
417/62	Dønnestad	Sigbjørn	
417/100	Engenes	Marie L. og Ricky	
418/1,293	Danielsen	Thore Birger	
418/4, 69/34	Thomessen	Anne E. m.fl. ved Helene Hellerud	x
418/4	Thommesen	Celine Luise	
418/4, 69/34	Sylte	Hanne T. og Gunnar Varberg	
418/4	Sylte	Sigrid Elise	
67/1,21,69/11,20, 418/5,6,21,24, 421/11 423/26,38,58,69, 424/24	Rygene Smith & Thommesen AS	ved Egil Salvesen	x
418/19	Thaule	Trygve	
418/20	Sonesen	Lilly	
423/1,5	Nersten	Tom Erik	
423/25	Fossnes	Harald Eivind v/adv.Lars Ths. Rodvelt	x
423/98	Rasmussen	Mona Lee	
423/178	Rasmussen	Oddvar	
423/178	Wesstøl	Stein	
423/178,180	Wesstøl	Grete og Thorleif	
423/182	Olsen	Arild	x
424/2	Blakstad	Kjell Gunnar	
424/8,10	Bøe	Karsten Edvard	
424/11,14	Væding	Nikolai	
424/19	Nylund	Kjetil Kåre	
424/19	Kløvfjell	Anita ved Stig Garmann Tønnesen	x
425/1	Rike	Torun Fløistad	
426/2	Hørte	Monika og Harald	x
426/3	Sætra	Gunnar	x

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
426/5,6	Tingstveit	Ragnhild og Jens	
426/8,39	Tingstveit	Mona E. og Tor E.	
426/11	Osuldsen	Ann Kristin ved Jan Erik Osuldsen	x
426/11	Ribe	Elin Merethe m.fl. v/Roger Ribe	x
426/41	Krogh	Astrid M. og Pål von	
428/63	Jomås	Ottar	x
428/63	Jomås	Hanni Gusdal	
429/5	Sandve	Gunvor T. og Bjarte J.	x
429/6	Hansen	Bente K. Reiersølmoen og Arild	
430/19	Grimdalen	Marianne og Knut Olav Mo	
430/37	Nilsen	Bente Lill T. og Helge	x
431/4,19,39,42	Nidelven Bruk Sætra & Sætra Ans		x
431/7,11	Aamlid	Beint Jørgen	
431/10	Melby	Randi	
431/12	Steffensen	Britha K. T. Litland	
431/18	Torstensen	Grete Emilie	
431/20	Skarpnes Eiendom AS		
431/85	Windy Boats AS		
436/1	Asdal	Magne Knutsen	
437/2,364	Rannekleiv	Svein	

Eiendommene ligger i følgende kommuner:
Arendal (gnr 301-437), Grimstad (gnr 63+67-70) og Froland (gnr 2-64).

Parter som ikke er registrert med "til stede" var lovlig innkalt, men møtte ikke.

Det framkom ingen merknader til innkallingen eller til rettens sammensetning. Ingen kjente til forhold som tilsier at rettens medlemmer er inhabile.

Framlagte dokument:

1. Krav om bruksordning fra Nedre Nidelv Elveeierlag datert 18.02.2015 med vedlegg

Dokumentet var tidligere oversendt partene sammen med forkynningen av kravet.

Jordskiftedommeren innledet med en generell orientering om jordskifte og jordskifteloven, og spesielt om de bestemmelser som vil være aktuelle i denne sak. Deretter ble det gitt en orientering om hvordan partslisten så langt har fremkommet, hvordan partene kan finne opplysninger om fiskeretten, og hvordan retten så for seg at arbeidet med denne sak mest hensiktsmessig kunne legges opp.

Ingar Aasestad fra Norske Lakseelver orienterte deretter om bakgrunnen for myndighetenes krav om pliktig organisering av rettighetshaverne i vassdrag med anadrom laksefisk; jf. forskriften til § 25 i lakse- og innlandsfiskeloven. For elver med et gytebestandsmål på over 100 kilo, krever forskriften at slik organisering må være sluttført innen 25. juni 2015. Uten tilfredsstillende organisering vil elva kunne bli stengt for fiske fra 2016. I og med at det her er krevd jordskifte, vil denne frist bli forlenget.

I utgangspunktet skal hele den anadrome delen av elva være med, men marginale områder kan holdes utenfor. I forskriften er særlig innsjøer og områder langt opp i elvene nevnt. Det er fylkesmannen som avgjør hvilke områder som kan unntas.

Forskriften har ikke noe krav om tvunget kortsalg, og i denne sak vil det derfor bli opp til jordskifteretten å vurdere bestemmelsene rundt kortsalg. Hvordan laget skal finansiere driften, må retten likevel ta med bestemmelser om.

Jørgen Idalen, leder i NNE, orienterte så om elveeierlaget og driften av dette. Laget ble startet i 1992 og er basert på idealisme og frivillig medlemskap. Årlig bruker staten rundt 3 millioner kroner til kalking, og dette gjør at elva har oppnådd et gytebestandsmål på ca. 900 kg. Reguleringen av elva er en betydelig utfordring, og det brukes også mye ressurser på å få laksen og smolten til å passere dammene. Det elektroniske gitteret ved utløpet fra Rygene dam synes i så henseende å fungere bra. Årlig selges det fiskekort gjennom laget for ca. 100 000 kroner, og beløpet har så langt i sin helhet gått til driften av laget.

Partene fikk deretter ordet.

Det var ingen som hadde innvendinger til at saken ble fremmet for jordskifteretten. Med de føringer som forannevnte forskrift til innlandsfiskeloven gir, vil saken i utgangspunktet også måtte omfatte hele den lakseførende delen av elva.

Enkelte tomteeiere uttrykte en viss frykt for at en pliktig organisering i neste omgang ville kunne medføre tvungent kortsalg og dermed fiske fra deres eiendommer, med de ulemper og belastninger som dette ville kunne medføre. Dette er ikke noe hovedmål med saken, og dersom det oppstår slike forhold, må dette i så fall vurderes konkret.

Andre stilte spørsmål ved kostnadene og lurte på om dette ville bli en kostbar og langvarig prosess. Til dette svarte jordskiftedommeren at med mindre de unngår kostbar tvistebehandling rundt rettighetsspørsmål, vil kostnadene ikke bli særlig store. Partene skal betale gebyr og meddommerne, og kostnadene skal fordeles på partene i forhold til den nytte som disse har av saken. Med så mange parter som det er i denne saken, vil dette under ingen omstendigheter utgjøre noe stort beløp pr. part.

Noen særlige synspunkter til de skisserte tanker til hvordan saken mest hensiktsmessig burde drives videre, hadde ikke partene kommentarer til. Etter at partene ikke hadde mer å tilføye, ble disse permittert og retten drøftet fremming og videre behandling.

Fremming av saken
Med hjemmel i jordskifteloven § 14 har retten fattet følgende

vedtak:

Kravet gjelder hele den den lakseførende delen av Nidelva med unntak av Hølen i Arendal; dvs. strekningen fra sjøen og opp til Bøylefoss i Froland.

Med bakgrunn i kravet om pliktig organisering som forskriften til innlandsfiskeloven krever, fremmer retten saken for samtlige eiendommer med fiskerett til ovennevnte strekning. Det betyr at retten må trekke inn flere strandeiendommer enn hva som til nå er registrert. Særlig gjelder dette gjennom sentrum på Blakstad og i de nedre deler av elva. Dersom deler av elva siden skal unntas, må dette i så fall skje etter samråd med fylkesmannen.

Hjemmelen for å fremme en slik sak for jordskifteretten er i jordskifteloven § 2 bokstav c pkt. 2. De særlige grunner som anføres er myndighetenes krav om pliktig organisering, sammenholdt med det faktum at forvaltningen av fisket i elva forutsetter at hele den lakseførende delen blir med.

Det er heller ikke kommet noen innvendinger til fremming av saken som retten trenger å vurdere særskilt.

Etter dette har retten kommet til følgende

slutning:

Saken fremmes som bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c pkt. 2, og i henhold til ovenstående.

Videre behandling

Rettighetsforholdene

For å bringe størst mulig klarhet i rettighetsforholdene, ble partene på ny oppfordret til å sende inn dokumentasjon på sin fiskerett. Det er partenes ansvar å dokumentere fiskeretten. Skylddelinger, skjøter, skjønn og avtaler er sentrale dokument i den sammenheng. Til nå har et 20-talls parter sendt inn slik dokumentasjon. Som del av rettsavklaringen vil retten utarbeide oversikter over den innsendte dokumentasjonen, og deretter videreformidle dette til partene. Med så vidt mange parter som denne saken har, vil det ikke være hensiktsmessig å sende ut all innsendt dokumentasjon til samtlige parter.

For en del eiendommer vil det neppe være mulig å fremskaffe noen særlig dokumentasjon på fiskeretten. Med mindre andre hevder fiskerett utenfor disse eiendommene, vil det i så fall være naturlig å konkludere med at fiskeretten da hører til den aktuelle strandeiendom. I alle fall vil det gjelde i forhold til de eiendommer som blir involvert i denne saken.

I den grad det senere skulle dukke opp nye eiendommer med dokumenterbar fiskerett, vil disse selvsagt ikke ved dette ha mistet fiskerett selv om de ikke er blitt registrert i denne sak. Målet må likevel være at det i størst mulig grad søkes å bringe klarhet i rettighetsforholdene. Ressursinnsats og tidsperspektiv med dette må likevel hele tiden veies opp mot det behov for rettsavklaring som denne sak krever. Det sentrale med saken er å etablere en best mulig forvalting av fisket i elva, og dette trenger ikke nødvendigvis innebære at samtlige fiskeretter i elva klarlegges.

For å komme videre med denne del av saken, legger retten opp til flere saksforberedende møter for deler av elva. På denne måten vil partene lettere kunne videreformidle dokumentasjon på fiskeretten og synspunkter på saken forøvrig. Nærmere innkalling til disse møtene vil komme etter sommerferien.

Samrådingsgruppe

For å komme med innspill til det videre arbeid med saken, ønsker jordskiftedommeren at det etableres en samrådingsgruppe som retten kan få innspill fra. Ikke for at denne gruppen skal gis noen spesiell myndighet, men for at retten kan ha en partsgruppe til å drøfte sine utkast med før de sendes ut til samtlige parter.

Styret i NNE består i dag av representanter fra samtlige fiskesoner, med unntak av sone 5. På møtet ble det derfor argumentert med at dersom styret ble styrket med en representant fra sone 5, kunne denne gruppen fungere som en slik samrådingsgruppe. Lederen i laget, Jørgen Idalen, ble derfor av retten oppfordret til å finne en person fra denne sonen som kunne inngå i en slik gruppe.

Senere innkallinger til møter sendes i vanlig brev med minst én ukes varsel, jf. jordskifteloven § 14.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Dagens rettsmøte varte fra kl. 18.00 til kl. 21.00.

Retten hevet.
Froland, 08.06.2015

Kirsten Engeset | Steinar Usland | Egil Gjesdal

RETTSBOK

Domstol: Aust-Agder jordskifterett
Møtedag: 09.02.2016
Sted: Eikely Vandrerhjem i Froland
Sak nr.: 0900-2014-0060 Nedre Nidelv Elveeierlag

Saken gjelder: Jordskifte - krav om bruksordning for laksefiske i Nidelva

Rettens leder: Jordskiftedommer Steinar Usland

Meddommere: Kirsten Engeset, Hammervollen 11, 4780 BREKKESTØ
Egil Gjesdal, Prestholt 60, 4790 LILLESAND

Protokollfører: Steinar Usland

Saken er krevd av: Nedre Nidelv Elveeierlag (NNE)

Til behandling: Drøfting av vedtektene

Parter:

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
2/4,5,9	Treldal	Silje Hurv og Sigmund	
2/8	Hurv	Ole Kjetil	
2/25	Løite	Liv Monica	
4/1	Heddeland	Ragnhild og Odd	
4/3	Hurvenes	Magne	
4/4,5	Kleivene	Jan	
4/8,14,28	Blankenberg	Karin Hauge og Kim-Reidar	
4/9	Kvam	Anne C. og Paul A. Nesland	
4/11	Skajå	Kjell Håvard	
4/20	Nesland	Thorleiv	
5/1	Ustad	Else og Thor Erik	
6/1	Espeland	Gisle	
6/3	Skeivoll	Olav	
8/1	Nygård	Olav D.	x
8/4	Guttormsen	Tone F. og Rune	
8/6	Sagedal	Jan	
8/9 423/59,120 426/16,18	Agder Energi Vannkraft AS	ved Martin Lysne	
8/10	Berås	Vidar	x
8/11	Eidet	Tordis ved Bjørn Aanon Grandalen	
8/12,38	Grandalen	Bjørn Aanon	
8/24	Røed	Åse Bjørg Grandalen	
9/52	Lieng	Anne Grete Johnson	

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
9/53 13/45 18/15,108, 274	Froland kommune		
10/18 16/1 410/13	Messel	Torleiv	
11/1	Halstvedt	Aase og Jostein A.	
11/7	Sveinungsen	Anna J. og Bjarne	
12/1	Eriksen	Åsulv	
12/2 51/1	Olsbu	Kjetil Bjørn	
12/8,86	Mjølhus	Hans G. og Signe M. v/Svein Kåre Mjølhus	
12/15	Beisland	Bjarne	x
13/5	Blakstad	Inge	
14/1	Cappelen	Kirsten og Ole-Herman Blakstad	x
15/1	Blakstad	Hans Olav	
16/8	Messel	Ragnhild	
16/11	Johnsen	Veronica Strand og Tore Jan	
16/25	Messel	Gunnar	
17/1	Messel	Lars	
17/14	Messel Næringspark AS	ved Torill Nilsen	
18/1,37	Oveland	Tor Albert	
18/3,330	Oveland	Tor Bjørn	
18/6	Svendsen	Hege Torhild Ljosland	x
18/7	Kittelsen	Kari Olsbu og Kjetel V.	
18/8	Oveland	Rune	
18/9	Stordal	Marit Løvjomås og Harry	
18/25	Neset	Gunhild Olivia	
18/28 22/1	Aavik	Olaug	
18/38	Johannessen	Steinar	
18/50	Dreier	Laila Elise	
18/51	Andersen	Uno	
18/52	Treldal	Kåre	x
22/3	Johansen	Ann-Christin	
23/1, 24/6,7	Aalia	Trygve	
23/2	Fatland	Kirsten F. og Kristen	
24/2,11	Reiersøl Eiendom AS	ved May Heggestad	
25/1	Christensen	Christina Dam ved Morten B.Jensen	
25/2	Frivoll	Christine	
25/3	Reiersølmoen	Jens Martin	
25/5,6	Reinum	Helge Arnfinn	
60/1	Eivindstad	Olaf	
60/2	Jomås	Johanna Aa. og Arne O.	
61/1	Jomås	Jens Selmer	
62/1	Berge	Siri Dalsmo	
62/4	Risholt	Gro og Tor Espen	x
64/1	Bøylestad	Svein R.	
64/2	Bøylestad	Ragnar	
64/3	Lyngroth	Nils	
64/7	Fossekompani ASA	Arendals v/Gunnar Line	

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
63/5 67/1,21 69/11,20 418/5,6,21,24 421/5,10,11 423/26,38,58,69 424/24	Rygene Smith & Thommesen AS	ved Egil Salvesen	
67/2	Knutson	Einar	x
67/3,4	Aaleborg	Trond Nicolai Floer	x
68/1	Løhaugen	Anne Elisabeth v/Leif Løhaugen	x
68/8	Krogelien	Åge Knutson	
68/10 69/109	Jørgensen	Elsie	
69/1	Johansen	Yngvar	
69/4	Nilsen	Thorhild Alise	
69/10	Jørgensen	Ronny	
69/17	Idalen	Jørgen	x
69/25	Midtbø	Jan	
69/27,50	Henningsen	Anita Dukane v/ Kristoffer Henningsen	
70/2	Olsen	Katrine Lea	
70/4	Vehus	Maren Tørvolt	
70/5	Halvorsen	Ken Tommy	
301/1,20	Olsen	Thomy G. og Gunnar	
301/2,3,7,8,17, 23,56	Morkemo	Kristin J. Havstad og Tore	x
301/12	Hiis	Oddvar	
301/12	Hiis	Kjell Magne	
301/12	Hiis	Harald	
301/15	Hanssen	Gullborg og Bjørn J.	
301/46 303/1 429/8 436/72,593	Arendal kommune		
301/50	Kåss	Øyvind Erik	
301/51	Beisland	Cathrine S. og Gunnar	
301/68	Hem AS	ved Hans Magne Stie	x
~~301/104,129~~	~~Beisland~~	~~Anne Grethe~~	
301/105	Miljødirektoratet		
303/13	Tangen Gaard AS		
303/118,119	Tangen Allé AS	ved Veiby Økonomi AS	
304/13	Christensen	Halvor	
304/18	Garcia de Presno	Jan S.	
304/19,26	Alm-Paulsen	Alf	
304/19,26	Alm-Paulsen	Leif	
304/20	Lorentzen	Kristian Theodor m.fl. v/ Halvard K. Grythe	x
304/32,135 424/17	Garcia de Presno	Harald J.	x
304/68	Aanonsen	Berit Røer v/Alf S. Aanonsen	
304/91	Christensen	Sølvi Haraldstad	
305/96	Willumstad	Anny Bjørg	
305/845,846	Tveiten	Marie Catherine	
401/2	Prestegård	Siri Lene Dønnestad	
401/6	Bie	Lars Petter	

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
401/17	Røinestad	Odd Einar	
401/47	Løhaugen	Astrid v/Jens Christensen	x
408/1	Klemmetsen	Helge v/ Leif Løhaugen	x
409/1	Furre	Jon	
409/2	Furre	Jens Sigve	
410/3	Steine	Marthe Bomsholmen	
410/14,25	Valvik	Sverre Magne	x
410/15,43	Brørvik	Magne	
410/26	Fossnes	Odd Torgny	x
410/48	Planting	Jan Jelle	
412/3,17	Nokevje	Olav	
412/4	Mortensen	Jens	
412/28	Stahl	Kay Risholt	
412/41	Håkedal	Jan Terje	
412/44	Løddesøl	Terje	
412/131	Furre	Knut	
417/1,14,29	Livollen	Ester og Tore	
417/3	Sørensen	Erik	
417/16	Hansen	Kåre Erling	
417/18	Kvitstein	Nina B. og Olav K.	
417/20,21,22, 63,104	Buflaten	Johan Jomås	
417/24	Livollen	Torfinn	
417/45	Homdrom	Gunnar	
418/1,293	Danielsen	Thore Birger v/sønnene Frank og Jarle	x
418/4 69/34	Thomessen	Anne E. m.fl. ved Helene Hellerud	
418/4	Thommesen	Celine Luise	
418/4 69/34	Sylte	Hanne T. og Gunnar Varberg	
418/4	Sylte	Sigrid Elise	
418/19	Thaule	Trygve	
418/20	Sonesen	Lilly	
423/1,5	Nersten	Tom Erik	
423/25	Fossnes	Harald Eivind	x
423/98	Rasmussen	Mona Lee	
423/178	Rasmussen	Oddvar	
423/178	Wesstøl	Stein	
423/178,180	Wesstøl	Grete og Thorleif	
423/182	Olsen	Arild	
424/2	Blakstad	Kjell Gunnar	
424/8,10	Bøe	Karsten Edvard	x
424/11,14	Væding	Nikolai	
424/19	Nylund	Kjetil Kåre	
424/19	Kløvfjell	Anita v/Stig Garmann Tønnesen	
425/1	Rike	Torun Fløistad	
426/2	Hørte	Monika og Harald	x
426/3 428/20	Sætra	Gunnar	x
426/5,6	Tingstveit	Ragnhild og Jens	
426/8,39	Tingstveit	Mona E. og Tor E.	
426/41	Krogh	Astrid M. og Pål von	
428/1	Olsen	Aslaug	

Gnr/Bnr	Etternavn	Fornavn	Til stede
428/3	Nedenes	Torbjørn	
428/5	Nedenes Eiendomsutvikling AS	ved Jan Lassesen	
428/6	Tingstveit	Tor Eivind	
428/10	Terjesen	Svein Magne	
428/14	Nedenes	Ole	
428/21	Skjeie	Reidun	
428/27,29	Svendsen	Kirsti	
428/43,64,66	Andersen	Kjell	x
428/47	Schølberg	Gry	
428/51	Hovatn	Ommund	x
428/63 430/18	Jomås	Ottar	x
428/63 430/18	Jomås	Hanni Gusdal	
429/5	Sandve	Gunvor T. og Bjarte J.	
429/6	Hansen	Bente K. Reiersølmoen og Arild	x
430/1	Heimdal	Ingrid von Kiedrowski	
430/3	Boye	Ruth v/Gunnar Erik Dybesland	x
430/4,13	Røed	Arne Kjell	x
430/8	Dybesland	Erik v/Gunnar Erik Dybesland	x
430/9,42	Løvfold	Elin	
430/9,42	Bailey	Leonard Melvern	
430/21	Urdal	Jan Ove	x
430/31	Gunnerud	Kirsten Birgitte Vinje	
430/32	Berntzen	Per Einar	
430/33	Ødegaard	Einar	
430/35	Andersen	Bjørg	
430/37	Nilsen	Bente Lill T. og Helge	
430/38	Nygård	Marthe og Jan Erik Seljåsen	
431/1	Willumstad	Svein	
431/4,19,39,42	Nidelven Bruk Sætra & Sætra Ans		
431/7,11	Aamlid	Beint Jørgen	x
431/10	Melby	Randi	
431/12	Steffensen	Britha K. T. Litland	
431/18	Torstensen	Grete Emilie	
431/20	Skarpnes Eiendom AS		
431/21	Tveite	Jørn	
431/85	Windy Boats AS		
431/108	Handaa	Roger	
431/108	Handaa	Linda	
436/1	Asdal	Magne Knutsen	
437/2,364	Rannekleiv	Svein	
437/7	Bai	Raymond	

Eiendommene ligger i følgende kommuner:
Froland (gnr 2-64), Grimstad (gnr 67-70 + 63 og Arendal (gnr 301-437).

Eiendommene som ikke er registrert under "til stede" var lovlig innkalt, men verken møtte eller var representert.

Det framkom ingen merknader til innkallingen eller til rettens sammensetning. Ingen kjente til forhold som tilsier at rettens medlemmer er inhabile.

Framlagte dokument:

2-25. En oversikt over disse ble sendt ut sammen med innkallingen til de saksforberedende møtene datert 28.10.2015
26. Skriv fra Kristin J. Havstad og Tore Morkemo om fiskerettene til gnr 301 Gjervoldsøy; bl.a. en skylddeling fra 1860
27. Skriv fra Per Einar Berntzen datert 24.11.2015 vedrørende felleseie på gnr 430 Røed
28. Utkast til vedtekter med kommentarer fra jordskifteretten, datert 13.01.2016

De av partene som har ønsket kopi av de innsendte dokumenter, har fått det. Dok 28 ble sendt ut sammen med innkallingen til dette møtet.

Jordskiftedommeren ga innledningsvis en kort orientering om hva som så langt hadde blitt gjort i saken. I tillegg ble hovedpunktene i det utsendte utkast til vedtekter gjennomgått.

Partene fikk deretter ordet.

Merknadene var knyttet til de utsendte vedtekter, og en nærmere drøfting av disse vil bli gjort i sluttvedtaket.

Etter at partene ikke hadde mer å tilføye ble disse permittert, og retten drøftet i enerom de fremkomne merknader.

Dagens rettsmøte varte fra kl. 18.00 til kl. 21.00.

Retten hevet.
Froland, 09.02.2016

Kirsten Engeset

Steinar Usland

Egil Gjesdal

RETTSBOK

Domstol:	Aust-Agder jordskifterett
Møtedag:	15.02.2016
Sted:	Jordskiftedommerens kontor
Sak nr.:	0900-2014-0060 Nedre Nidelv Elveeierlag
Saken gjelder:	Jordskifte - krav om bruksordning for laksefiske i Nidelva
Rettens leder:	Jordskiftedommer Steinar Usland
Meddommere:	Kirsten Engeset, Hammervollen 11, 4780 BREKKESTØ Egil Gjesdal, Prestholt 60, 4790 LILLESAND
Protokollfører:	Steinar Usland
Saken er krevd av:	Nedre Nidelv Elveeierlag (NNE)
Til behandling:	Sluttføring av saken
Til stede:	Kun jordskiftedommeren var til stede. Meddommerne har underskrevet rettsboken ved sirkulasjon.

På bakgrunn av den forutgående behandling har jordskifteretten med hjemmel i jordskifteloven § 17a, fattet følgende regulerende

vedtak:

Vedtaket gjelder bruksordning av fisket i Nidelva i hht. rettens fremmingsvedtak av 08.06.2015. Et utkast til vedtekter for elveeierlaget ble fremlagt og drøftet i rettsmøtet 09.02.2016.

Fiskeretten

Enkelte parter ga uttrykk for at de nok hadde sett for seg at jordskiftesaken hadde medført en større avklaring av rettsforholdene i elva. Når så ikke er tilfelle, fremkom likevel et ønske om at i alle fall den dokumentasjon og avklaring som er gjort, blir tatt med som et vedlegg til saken.

Å foreta en endelig rettslig avklaring av fiskerettforholdene i elva, har retten ikke funnet nødvendig for å gjennomføre bruksordningen. Hvorvidt partslisten er helt komplett, kan ikke retten se at har avgjørende betydning verken for fastsettingen av lagets vedtekter eller for lagets senere virksomhet. I bestemmelsene om medeierskap (vedtektenes § 4) har retten derfor presisert at dersom det er tatt med eiendommer i denne sak som det siden viser seg at ikke har fiskerett, trer disse automatisk ut av laget. Tilvarende vil eiendommer med dokumentert fiskerett tre inn i laget.

Som del av saken har retten likevel forsøkt å få en best mulig avklaring av rettsforholdene. Partene har således blitt oppfordret til å dokumentere sin fiskerett. Noen tilbakemeldinger har kommet, men for de fleste eiendommene er det ikke fremlagt nærmere dokumentasjon. Noen tvister eller uenighet om fiskeretten er heller ikke fremkommet.

Som vedlegg til saken tas med en oversikt over hvilke dokumenter partene har fremlagt, samt den interne andelsfordeling som partene er enige om for to av fellesfiskeriene.

Vedtektene
På rettsmøtet 09.02.2016 fremkom det enkelte merknader til det utsendte utkast til vedtekter. De fleste forhold er allerede kommentert i merknadene til utkastet, men noen nye momenter fremkom.

Bl.a. fremkom det ønske om en nærmere presisering av hvem som kunne fiske på grunneierkortene. At disse også kan brukes av barn og barnebarn til rettighetshaverne, var det flere som fant rimelig. At kortene ikke kan omsettes og således komme i konkurranse med det ordinære kortsalget, var det likevel bred enighet om.

I tillegg var det ønske om at vedtektene burde presisere at elveeierlaget hadde en viktig oppgave i å arbeide for best mulig minstevannføring og manøvreringsreglement for elva, og i tillegg påse at dette ble overholdt. Større minstevannføring og begrensninger i de skadelige nedtappinger og tørrlegginger av elva er viktig for fiskebestanden.

Til andelene kom det ikke mange merknader, men enkelte mente at det burde presiseres i vedtektene at det ved en eventuell utbyttefordeling, måtte ny andelsfordeling på plass. Også retten har i merknadene til § 5 lagt til grunn at det nok er utbyttefordeling som mest sannsynlig vil trigge ny andelsfordeling. Retten finner likevel ikke grunn til å presisere dette nærmere i vedtektene, men overlater til laget selv å bestemme når de ser behov for dette.

Ellers er retten stort sett enig i merknadene, og har oppdatert utkastet til vedtekter med kommentarer i hht. dette. Samtidig er også benevnelsen "medlem" og "medlemskap" som ble brukt i utkastet, endret til "medeier" og "medeierskap". Dette for klarere å tilkjennegi at laget ikke er en frivillig forening eller samvirkeforetak, men et eierlag hvor fiskeressursene utgjør fellesskapet, jf. vedtektenes § 1 og § 3.

Etter dette er retten kommet til følgende

slutning:

Saken sluttføres i hht. ovenstående, og med følgende vedtekter og sluttbeskrivelse:

1. Vedtekter for Nedre Nidelv Elveeierlag

§ 1 Nedre Nidelv Elveeierlag

Nedre Nidelv Elveeierlag, nedenfor kalt laget, er et organisert fellesskap av fiskerettshavere i den anadrome delen av Nidelva, og omfatter eiendommer i Arendal, Grimstad og Froland fra grense elv/sjø og opp til Bøylefoss. Rettighetshavere i sidevassdragene samt Hølen er unntatt. Den geografiske avgrensning fremgår av jordskiftekartet.

Eiendommene i saken ligger i et geografisk fellesskap hvor det ikke er rettslig grunnet sambruk mellom eiendommene. Fiskerettene utgjør imidlertid et geografisk fellesskap hvor alle rettighetshavere mer eller mindre er avhengige av hverandres disposisjoner. Den enkelte rettighetshaver har dermed interesser utover sitt begrensede fiskeområde.

Det som eies i fellesskap er fiskeressursene i vassdraget. Foretaket har samme forretningsadresse som den til enhver tid sittende leder.

§ 2 Formål

Laget er opprettet i medhold av bestemmelsene i Forskrift om pliktig organisering og drift av vassdrag med anadrome laksefisk, og skal ivareta de lovpålagte forvaltningsoppgavene gitt i Laks- og innlandsfiskeloven med tilhørende forskrifter. Laget skal forvalte fiskeressursene i vassdraget, og eventuelt omsette fisket til beste for medeierne, innenfor rammene av en bærekraftig ressursforvaltning.

Laget skal være felles kontaktledd mellom lagets medeiere, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og allmenheten.

Laget skal formidle fiske for de rettighetshavere som ønsker det med sikte på best mulig økonomisk utbytte, samtidig som allmenhetens tilgang til fisket ivaretas.

§ 3 Ansvar

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i laget (proratarisk ansvar); jf. jordskifteloven § 34 b.

Laget har ikke anledning til å finansiere drift eller tiltak gjennom opptak av lån eller tilsvarende finansieringstiltak, med mindre dette skjer ved at medeierne frivillig forskutterer utgiftene.

§ 4 Medeierskap

Alle med fiskerett innenfor det området som er definert i § 1, er i utgangspunktet med i laget og må følge de vedtak som blir fattet. Det er ikke mulig å melde seg ut av laget med mindre fiskeretten selges. Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen får fiskerett, blir den fradelte eiendom automatisk med i laget. Ved alle eiendomsoverdragelser skal ny eiers navn og adresse rapporteres til laget. Medeierne skal ikke pålegges innmeldingsavgift.

Eiendommer med kortere strandlinje enn 50 meter pålegges ikke medeierskap, men kan selv søke om dette.

Dersom det viser seg at noen oppførte medeiere likevel ikke har fiskerett, trer de automatisk ut av laget. De har i så fall ikke krav på noen del av lagets felleskapital eller formue. Tilsvarende skal nye eiendommer med fiskerett innen lagets område og som ikke er registrert så langt, tre inn i laget.

§ 5 Andeler
Hver medeier i laget har én andel. Dette gjelder også andelshavere i fellesfiskeriene.

Dersom laget ønsker å fordele andelene ytterligere, skal dette skje i hht. Forskrift om pliktig organisering og drift av vassdrag med anadrome laksefisk og de føringer som årsmøtet måtte gi. For fiskeretter som ligger i sameie, tildeles andelene i så fall felles, og fordelingen internt i sameiet styres av Sameielov og interne avtaler.

§ 6 Årsmøte
Årsmøtet er lagets øverste organ. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen til årsmøtet med saksliste skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel. Saker som medeierne ønsker å ta opp på årsmøtet, skal være kommet inn til styret innen 31. desember året før. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Dersom en fiskerettshaver ikke møter selv, kan denne la seg representere av en annen fiskerettshaver ved framlegging av skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt, og fullmakten skal være datert og tidsavgrenset. Ektefelle eller samboer kan møte og stemme uten særskilt fullmakt. Er et selskap fiskerettshaver, kan daglig leder/forretningsfører med prokura [1] eller styremedlem som tegner selskapet, møte og stemme. Hvis det ikke er en person som har selskapets prokura, skal den som møter bemyndiges gjennom for eksempel formannskapsvedtak (hvis kommune er eier) eller styrevedtak.

Vedtak på årsmøtet fattes med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Hver medeier har én stemme. Til vedtektsendringer kreves 2/3 flertall. §§ 2 og 3 i vedtektene kan ikke endres.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulempe enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjellsbehandling eller gi urimelige fordeler for flertallet til skade for mindretallet. Medeiere som mener vedtak er i strid med disse forutsetninger, kan bringe saken opp for rettslig skjønn.

Årsmøtet skal:
1. Velge møteleder
2. Godkjenne saksliste og innkalling
3. Registrere frammøtte
4. Velge protokollfører og to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen
5. Behandle styrets årsmelding og årsregnskap
6. Behandle styrets arbeidsplan og budsjettforslag
7. Velge leder for ett år
8. Velge styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg for to år
9. Velge den av de 2 revisorer som er på valg for to år
10. Velge valgkomité på 3 personer for to år
11. Behandle innkomne saker
12. Oppnevne aktuelle komitéer/utvalg etter forslag fra styret
13. Vedta eventuelle godtgjøringer for verv i styrer og komitéer etter forslag fra valgkomitéen

Videre skal årsmøtet dersom det er aktuelt:

14. Behandle styrets forslag til organisering av stasjonene for desinfeksjon av fiskeutstyr og smitteverntiltak forøvrig, fiskekultivering, oppsyn, fangstregistrering, nødvendig informasjon til rettighetshavere og fiskere, overvåkning, fiskeregler, vedta å utarbeide / ajourføre driftsplan, plan for salg av fiskekort og eventuell endring av vedtektene

Det skal føres protokoll fra årsmøtene, og disse skal være tilgjengelige for lagets medeiere.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når styret eller minst 1/3 av lagets medeiere krever det.

Innkallingen til og saksbehandlingen på det ekstraordinære årsmøtet, følger reglene for det ordinære årsmøtet. Det kan bare tas avgjørelser i saker som går fram av innkallingen.

§ 8 Styret

Laget ledes av et styre på 5 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret velger selv blant sine medlemmer nestleder, kasserer og sekretær. Styreleder fungerer som lagets daglige leder. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt å ansette daglig leder, må dette i så fall vedtas av årsmøtet.

Det er viktig at det er en balansert representasjon fra ulike deler av vassdraget i styrende organer for fellesforvaltningen. Styret bør således bestå av minst to representanter fra sone 1-3 og to representanter fra sone 4-6.

Styret er vedtaksdyktig når minst tre styremedlemmer eller varamedlemmer møter. I situasjoner der det er likt stemmetall i styret, har lederen dobbeltstemme. Laget forpliktes av styreleder sammen med ett styremedlem. Lagets regnskaps- og arbeidsår følger kalenderåret.

Styret skal arbeide for en rasjonell drift av laget i samsvar med formålsparagrafen (§ 2).

I tillegg skal styret:

1. Arrangere årsmøte, avgi årsmelding med regnskap for foregående år og utarbeide budsjettforslag og arbeidsplan for inneværende år
2. Utarbeide forslag til:
   - driftsplan for fiske i tråd med vedtak på årsmøtet
   - fiskeregler, fiskekultivering, oppsyn og fangstregistrering
   - ny andelsfordeling - hvis behov
3. Administrere kortsalget og føre regnskap med dette
4. Sørge for at medeierne retter seg etter regler vedtatt på årsmøtet
5. Sørge for at laget blir registrert i de offentlige registre som loven krever eller som anses hensiktsmessig
6. Sørge for at alle nødvendige, offentlige tillatelser blir innhentet for gjennomføring av driftsplan eller andre tiltak i vassdraget
7. Samle inn statistikk over oppfisket kvantum, og ha ansvar for overvåking av laksestammen av vassdraget
8. Ajourføre liste over medeierne
9. Arbeide for at elvas fiskeressurser blir utnyttet i tråd med årsmøtets vedtak
10. Arbeide for best mulig minstevannføring og manøvreringsreglement, og påse at bestemmelsene overholdes

Det skal føres protokoll fra styremøtene, og disse skal være tilgjengelige for lagets medeiere.

§ 9 Fiskekort
Laget skal søke å legge til rette for en størst mulig grad av samordnet salg av fiskekort for vassdraget.

Én eller flere fiskerettshavere har likevel rett til selv å selge fiskekort i samsvar med den fiskerett vedkommende disponerer under følgende forutsetninger:

- Alle berørte medeiere i det aktuelle fiskevald er enige om tiltaket
- Fiskevaldet er vel arrondert og deler ikke opp vassdraget på en uhensiktsmessig måte
- Fiskevaldet er fortsatt en del av lagets forvaltningsområde, og må således betale en forholdsmessig andel av lagets utgifter som fastsettes av årsmøtet

Ordningen med ett gratis grunneierkort pr. medeier videreføres. Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, gjelder grunneierkortene kun på den enkeltes fiskerett. Kortene kan kun disponeres av personer i vedkommendes husstand, samt barn og barnebarn av rettighetshaver. Kortene kan ikke omsettes.

Laget har rett til å etablere tilsynsordninger for å føre kontroll med kortsalget og at kun gyldige kort benyttes. Lagets årsmøte kan også gi utfyllende bestemmelser om kortsalget - bl.a. at det bare skal brukes kort som er utstedt av laget og at hvert kort skal ha en minstepris.

§ 10 Finansiering av laget
Laget finansierer sin drift og sine tiltak ved at det søkes offentlige tilskott og ved salg av fiskekort. Det skal ikke budsjetteres med større inntekter enn det som er nødvendig for å oppfylle lagets formål.

Medeierne kan ikke pålegges årlig avgift. Laget har heller ikke anledning til å finansiere drift eller tiltak gjennom lån eller tilsvarende finansieringsformer; jf. § 3.

Ved utdeling av et eventuelt utbytte, legges medeiernes andeler til grunn.

§ 11 Fangstregistrering
Alle som fisker i elva, også rettighetshaverne selv, må registrere fangstdata etter retningslinjer vedtatt på årsmøtet. Rettighetshaver er ansvarlig for registreringen, også når denne selger fiskekort eller leier ut strekningen. Styret skal varsle Miljødirektoratet via Fylkesmannen om manglende fangstrapportering hvis forholdet ikke lar seg løse lokalt.

§ 12 Tiltak i vassdraget
Laget kan stå som tiltakshaver for vassdragstiltak innenfor lagets område, jf. Vannressursloven og Laks- og innlandsfiskeloven. Vassdragstiltaket må gå fram av vedtatt driftsplan, og de nødvendige, offentlige tillatelser må være innhentet. Dersom det viser seg at grunneier/rettighetshaver blir påført skade som følge av tiltaket, må reglene i Vannressursloven om skjønn og erverv av rettigheter gjelde.

§ 13 Tvister
Tvister innen laget om forståelse og gjennomføring av disse vedtekter, skal primært søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, kan partene bli enige om å avgjøre tvisten ved voldgift og med fiskeforvalteren i fylket som enedommer.

Blir partene ikke enige om voldgift, avgjøres tvisten av de ordinære domstoler med verneting i den kommune foretaket har sitt forretningskontor.

§ 14 Oppløsning
Laget kan ikke oppløses før det eventuelt åpnes for det i Forskrift om pliktig organisering og drift av vassdrag med anadrome laksefisk. I så tilfelle kan det fattes vedtak om oppløsing av laget med 2/3 flertall av et ordinært årsmøte, etter at det har blitt reist tilsvarende forslag på forrige årsmøte. Minst halvparten av andelene må være representert. Møter ikke så mange, kan framlegget vedtas på nytt årsmøte med vanlig flertall regnet ut fra de frammøtte andelene.

Ved oppløsing skal lagets aktiva settes av i et fond til fremme av laksefisket.

[1] En person som er meddelt prokura kalles for en prokurist. Prokuristen kan som utgangspunkt «opptre på vegne av foretaket i alt som hører til driften av dette» (prokuraloven § 1). Å meddele for eksempel daglig leder i et selskap prokura, er en praktisk ordning som gjør det mulig å foreta beslutninger i foretaket uten forutgående styrebehandling.

Prokura kan meddeles til flere personer slik at den kan brukes i fellesskap eller hver for seg. Dette skal i så fall angis ved meddelelsen.

Dersom virksomheten gjelder et registrert foretak, skal det sammen med registreringen i følge Lov om registrering av foretak av 21-06-1985, alltid fremgå «hvem som representerer selskapet utad og tegner dets firma».

Merknader til bestemmelsene:

Til §§ 1-3 Formål og ansvar
Utkastet bygger på eksempelvedtekter som Norske Lakseelver har utarbeidet i medhold av forskrift om pliktig organisering og drift av vassdrag med anadrome laksefisk, og som er tilpasset forvaltningslag som også selger fiskekort. Vedtektene er videre tilpasset lag som registreres som såkalte "tingsrettslige sameier", dvs. at det er fiskeressursene som utgjør fellesskapet. Det forutsettes videre at virksomheten i slike lag defineres som "passiv kapitalforvaltning" eller utgjør en støttefunksjon for eiendommene, og at laget ikke driver "økonomisk virksomhet".

Det er denne form for organisering som blir anbefalt når jordskifteretten etablerer slike lag med hjemmel i jordskifteloven § 34 b. Det primære med laget er således ikke å drive økonomisk virksomhet, men en best mulig forvaltning av fiskeressursene slik det fremgår av formålsparagrafen. Dette gjenspeiles også i begrensningen i § 3 mot å oppta lån for å finansiere drift eller tiltak. Vedtektene har således et noe annet utgangspunkt enn lagets nåværende vedtekter som bygger på en frivillig organisering. Laget er derfor ikke organisert som et samvirkeforetak (SA), men som et eierlag; jf. § 3. Med unntak av den formelle måten dette blir registrert på i Brønnøysundregistrene, har dette trolig mindre praktisk betydning for medeierne og lagets arbeid.

Til § 4 Medeierskap
Alle eiendommer med fiskerett i hovedvassdraget er i utgangspunkt med i laget, og således bundet av de bestemmelser laget fatter. Dette innebærer at laget kan fatte vedtak til beste for hele elva, være talerør i forhold til myndigheter og eksterne aktører og samtidig drive oppsyn og kontroll med alt fiske i elva. Dette innebærer samtidig at ingen fiskerettshavere kan drive konkurrerende virksomhet med mindre dette aksepteres av laget. Dette er trolig den største forskjellen fra nåværende vedtekter som kun bygger på frivillighet og således heller ikke innbefatter hele elva.

For å unngå å involvere mange små eiendommer som har liten eller ingen betydning for forvaltningen av fisket, er minstegrensen på 50 meter strandlinje gjeninnført for obligatorisk medeierskap. Dette innebærer at mange små tomteeiendommer ikke gjøres til parter i jordskiftesaken, og derigjennom heller ikke pålegges medeierskap i laget. Samtidig åpner vedtektene for at slike eiendommer selv kan søke medeierskap dersom de har fiskerett. Dette er bl.a. gjort for ikke samtidig å ekskludere de eiendommer som allerede er med i NNE og som har kortere strandlinje enn 50 meter. Eiendommer som allerede er med i elveeierlaget, er således gjort til parter i jordskiftesaken og videreført som medeiere uavhengig av lengden på strandlinjen.

For å understreke at denne jordskiftesak ikke har rettslig behandlet fiskerettsspørsmålene, presiseres det avslutningsvis i bestemmelsen at dersom det viser seg at oppførte eiendommer ikke har fiskerett, skal disse automatisk tre ut av laget. Samtidig skal eiendommer med fiskerett tre inn. I praksis vil neppe kravene til dokumentasjon for fiskeretten kunne bli særlig strenge. Rettens erfaring fra det saksforberedende arbeid i saken, er at en stor del av partene har betydelige problemer med å kunne dokumentere sin fiskerett. At en eiendom er ført opp som part i saken, innebærer således ingen endelig rettslig avgjørelse på at eiendommen har fiskerett. Dette betyr kun at eiendommen har strandlinje, og at ingen andre har hevdet fiskerett på samme strekning.

Til § 5 Andeler
Hovedbegrunnelsen for ikke å foreta en ytterligere andelsfordeling, er at retten foreløpig ikke ser stort behov for dette. Det er ikke noe utbytte å fordele, og det sentrale nå i oppbyggingsfasen av elva er knyttet til styringsretten og kontrollfunksjonen. Å bruke graderte andeler ved avstemminger i laget, vurderes som lite aktuelt. Så lenge hver medeier har én stemme, må dette også gjelde medeierne i fellesfiskeriene.

Så lenge finansieringen av laget er knyttet til kortsalget og ikke til andelene, virker det heller ikke naturlig å gradere andelene i forhold til styringsretten. Etter rettens oppfatning må en gradert andelsfordeling gjelde både kostnadsfordelingen og styringsretten om den skal ha noen rimelig mening. Å gi rettighetshavere med lang strandlinje økt andel og innflytelse uten samtidig å dekke en større del av kostnadene til laget, vil ikke være rimelig.

Retten registrerer også at det i lagets nåværende vedtekter er bestemmelser om beregning av andeler ut fra strandlinje, men uten at disse har blitt brukt. Retten har således heller ikke registrert at det i dag er noen interessekonflikt mellom de store og de små rettighetshavere. Også dette er et forhold som taler mot å bruke betydelige ressurser på en gradert andelsfordeling. Å fastsette andeler vil uansett metode innebære en ikke ubetydelig kostnad for partene, en kostnad som i dag ikke står i rimelig forhold til behovet og nytten.

Når elva etter hvert forhåpentligvis gir et større økonomisk utbytte, vil en gradert andelsfordeling kunne bli mer aktuell. Det naturlige vil da være at andelsfordelingen må gjøres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter om pliktig organisering og drift av vassdrag med anadrome laksefisk, og etter føringer som årsmøtet gir. Samtidig vil det da også være naturlig å vurdere å legge mer av den økonomiske aktiviteten til delområder/fiskevald under elveeierlaget. Å legge ytterligere føringer for hvordan dette i så fall bør gjøres, vurderer retten som lite hensiktsmessig. Å fastsette detaljbestemmelser om dette nå vil lett kunne bli mer en "tvangstrøye" enn en tjenlig avklaring. I tillegg er fangststatistikken, som nødvendigvis vil måtte bli en avgjørende faktor ved en slik andelsfordeling, svært grov. Det er heller ikke sikkert at fordelingen av fisket mellom sonene i framtiden blir den samme som nå.

Alternativt kunne det selvsagt signaliseres litt om hvordan strandlinjen skal måles (f.eks. ved kart i målestokk 1:50 000 - N50), at det skal gis én andel pr. påbegynt 250 meter strandlinje og at særlig verdifulle strandstrekninger kan tildeles tilleggsandeler. Verdien av dette blir imidlertid trolig liten i fht. diskusjonen om vekting mellom fangst og strandlinje og eventuelt andre faktorer som gyte- og oppvekstplasser, kompensasjon for tråkk og ulempe som følge av økt fiske, m.m.

At retten ikke har gjort en ytterligere andelsfordeling i denne sak, betyr samtidig at laget/partene heller ikke vil være sperret av 10-årsfristen for å kunne kreve nytt jordskifte om dette spørsmålet dersom det skulle bli nødvendig.

Til §§ 6-8 Årsmøte og styre
Bestemmelsen er i hovedsak bygd på eksempelvedtektene med noen tilpasninger til nåværende vedtekter.

Til § 9 Fiskekort
Også disse bestemmelsene er stort sett en videreføring av dagens regler.

I den grad kortsalget foregår utenfor laget, må årsmøtet kunne fastsette regler for hvor stor andel av dette kortsalget som skal gå til å dekke lagets drift. Dette er også bakgrunnen for forslaget om at elveeierlaget må kunne gi bestemmelser om minstepris på fiskekortene. Dette for å hindre at inntektsgrunnlaget for laget forsvinner.

Til § 10 Finansiering av laget
Å finansiere laget gjennom kontingent vurderes som lite aktuelt. Å pålegge en årlig avgift til rettighetshavere som ikke har eller kan påregne noen inntekter fra fisket, er vanskelig å forsvare ut fra jordskiftelovens krav om "ikke-tap" (§ 3a). Avgifter har heller ikke vært lagets finansieringsmåte til nå, og retten legger derfor opp til at kortsalget fortsatt må være lagets viktigste finansieringskilde. Så lenge inntektene av kortsalget er på dagens nivå (ca. 100 000 kroner/år), vil også hele overskuddet av kortsalget måtte gå til å dekke lagets utgifter og de kultiverings- og tilretteleggingstiltak som laget vedtar.

I vedtektene er det tatt med en bestemmelse om at laget ikke skal legge opp til større utgifter enn det som er nødvendig for å oppfylle lagets formål. Laget har i utgangspunktet heller ikke anledning til å finansiere drift eller tiltak gjennom lån. I tillegg til bestemmelsen i § 6 om flertallsvedtak, er dette medeiernes garanti mot å bli påført økonomisk tap eller urimelig forskjellsbehandling.

Dersom en større del av kortsalget skjer utenfor elveeierlaget slik § 9 åpner for, vil finansieringen av laget i større grad måtte skje ved at disse fiskevaldene betaler en forholdsmessig andel av elveeierlagets utgifter gjennom en avgift som igjen bygger på kortsalget. Nærmere bestemmelser om dette vil det i så fall bli opp til elveeierlaget og det enkelte fiskevald å bestemme.

Som nevnt i merknadene til §§ 1-3, er det i utgangspunktet ikke lagt opp til at dette forvaltningslaget skal drive økonomisk aktivitet. Når det en gang i framtiden forhåpentligvis likevel kan bli aktuelt å fordele utbytte til rettighetshaverne, må dette bli opp til årsmøtet å bestemme. Når den tid kommer, vil det trolig også være aktuelt å vurdere både andelsfordelingen og organiseringen på ny; jf. merknadene til § 5 ovenfor. Fram til da vil en eventuell utbyttefordeling måtte skje på grunnlag av dagens andelsfordeling, dvs. lik fordeling mellom medeierne.

Til §§ 11-12 Fangstregistrering og tiltak i vassdraget
Som eksempelvedtektene.

Til § 13 Tvister
Her foreslås fiskeforvalteren i fylket som aktuell voldgiftsperson i stedet for fiskeforvalteren i kommunen som eksempelvedtektene foreslår.

Til § 14 Oppløsning av laget
Som eksempelvedtektene.

2. Diverse bestemmelser

2.1 Jordskiftekostnadene

Jordskiftekostnadene skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74.

I foreliggende sak er partsgebyret beregnet skjønnsmessig ut fra unntaksbestemmelsen i § 74, åttende ledd. Å beregne gebyr etter antall parter ville gitt et helt urimelig gebyr tatt i betraktning det arbeid som har vært med saken. Saken har ikke medført noen tvistebehandlinger, og foruten de seks saksforberedende møtene med partene og de to med samrådingsgruppa, har det kun vært to kveldsmøter med samlet rett.

På denne bakgrunn har retten kommet til følgende kostnader:

Registreringsgebyr	kr	4 300
Partsgebyr	kr	10 124
Kostnader til meddommerne	kr	10 576
Leie av møtelokale (Eikely)	kr	5 000
Sum	kr	30 000

Etter jordskifteloven § 76 skal jordskiftekostnadene deles mellom partene i forhold til den nytte retten mener de har av saken. I foreliggende sak har styret i elveeierlaget tilkjennegitt at laget dekker samtlige kostnader.

Nedre Nidelv Elveeierlag har tidligere forskottert registreringsgebyret, og skylder etter dette kr 25 700. Faktura blir sendt fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen. Skyldige beløp som ikke blir betalt innen denne fristen, kan bli tvangsinndrevet uten nærmere varsel.

2.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

2.3 Forkynning og mulighet for anke

Saken blir forkynt ved vanlig brev. Fristen for anke er én måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

2.4 Ikrafttreden

Avgjørelsene i denne sak trer i kraft når saken er rettskraftig.

2.5 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer:

2.5.1 Froland kommune

Gnr 2, bnr 4, 5, 8, 9, 25
Gnr 4, bnr 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 14, 20, 28
Gnr 5, bnr 1
Gnr 6, bnr 1, 3
Gnr 8, bnr 1, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 24, 38
Gnr 9, bnr 52, 53
Gnr 10, bnr 18
Gnr 11, bnr 1, 7
Gnr 12, bnr 1, 2, 8, 15, 86
Gnr 13, bnr 5, 45
Gnr 14, bnr 1
Gnr 15, bnr 1
Gnr 16, bnr 1, 8, 11, 25
Gnr 17, bnr 1, 14
Gnr 18, bnr 1, 3, 6, 7, 8, 9, 15, 25, 28, 37, 38, 50, 51, 52,108, 274, 330
Gnr 22, bnr 1, 3
Gnr 23, bnr 1, 2
Gnr 24, bnr 2, 6, 7, 11
Gnr 25, bnr 1, 2, 3, 5, 6
Gnr 51, bnr 1
Gnr 60, bnr 1, 2
Gnr 61, bnr 1
Gnr 62, bnr 1, 4
Gnr 64, bnr 1, 2, 3, 7

2.5.2 Grimstad kommune

Gnr 63, bnr 5
Gnr 67, bnr 1, 2, 3, 4, 21
Gnr 68, bnr 1, 8, 10
Gnr 69, bnr 1, 4, 10, 11, 17, 20, 25, 27, 34, 50,109
Gnr 70, bnr 2, 4, 5

2.5.3. Arendal kommune

Gnr 301, bnr 1, 2, 3, 7, 8, 12, 15, 17, 20, 23, 46, 50, 51, 56, 68, 104, 105, 129
Gnr 303, bnr 1, 13, 118, 119
Gnr 304, bnr 13, 18, 19, 20, 26, 32, 68, 91,135
Gnr 305, bnr 96, 845, 846
Gnr 401, bnr 2, 6, 17, 47
Gnr 408, bnr 1
Gnr 409, bnr 1, 2
Gnr 410, bnr 3, 13, 14, 15, 25, 26, 43, 48
Gnr 412, bnr 3, 4, 17, 28, 41, 44,131
Gnr 417, bnr 1, 3, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 29, 45, 63,104
Gnr 418, bnr 1, 4, 5, 6, 19, 20, 21, 24, 293
Gnr 421, bnr 5, 10, 11
Gnr 423, bnr 1, 5, 25, 26, 38, 58, 59, 69, 98, 120, 178, 180, 182 *
Gnr 424, bnr 2, 8, 10, 11, 14, 17, 19, 24
Gnr 425, bnr 1
Gnr 426, bnr 2, 3, 5, 6, 8, 16, 18, 39, 41
Gnr 428, bnr 1, 3, 5, 6, 10, 14, 20, 21, 27, 29, 43, 47, 51, 63, 64, 66
Gnr 429, bnr 5, 6, 8
Gnr 430, bnr 1, 3, 4, 8, 9, 13, 18, 21, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 42
Gnr 431, bnr 1, 4, 7, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 39, 42, 85,108
Gnr 436, bnr 1, 72, 593
Gnr 437, bnr 2, 7, 364

Retten hevet.
Kristiansand, 15.02.2016

Kirsten Engeset | Steinar Usland | Egil Gjesdal

* Gnr. 423 bnr. 120 i Arendal er sammenføyd med bnr. 59 i 1983.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/58435 2/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-17 10:11

Vedlegg til rettsboken

Fiskerettigheter i Nidelva - innsendte dokument

Froland				
Gnr	Bnr	Eier	Dokumentasjon	Merknad
4	4,5	Jan Kleivene	Dok 2	Antar at fiskeretten tilhører strandeier
4	9,20	Nesland Kvam/Nesland	Dok 11	Påstand om fiskerett
17	1	Lars Messel	Dok 18 - Kjøpekontrakt - fradeling fra bnr 1	Lite avklarende for fiskeretten
Grimstad				
Gnr	Bnr	Eier	Dokumentasjon	
43	12	Nils Kvikshaug	Dok 13 - Skylddeling fra 1854	Eiendomen fikk andel i "Rygene laksefiske" ved skylddelingen i 1854
67	3,4	Trond Aaleborg	Dok 10 - Skjøte fra 1994	Usikker dokumentasjon for bnr 4
69	34	Helene Hellerud m.fl.	Dok 20 - Skylddeling og skjøte fra 1869 m.m.	Rett til vannfald og fiske
Arendal				
Gnr	Bnr	Eier	Dokumentasjon	Merknad
301	1,2,3,7,8,17,23,56	Gjervollsøy fellesfiske	Dok 5 - Kjøpekontrakt fra 1999 Dok 26 - Skylddeling fra 1860 m.v.	Innsendt av Kristin J. Havstad og Tore Morkemo
301	104,129	Anne Grethe Belsland	Dok 7 - Møtebok Hisøy kontrollnemnd 1952 Dok 22 - Diverse dokument	
301	68	Hem AS v/Hans M Stie	Dok 8 - Skjøte fra 1962	
304	18	Jan de Presno	Dok 16 - Utskrift av pantebok fra 1807	Samme dokument som dok 3 og dok 14
304	19,26,68	Alf Alm-Paulsen Berit Røer Andersen	Dok 3 - Pantebok fra 1807 Dok 9 - Skjøte fra 1960 Dok 14 - Pantebok fra 1807	
304	20	Halvard K. Grythe	Dok 25 - Kartutsnitt	Påstand om fiskerett
410	14,25	Sverre M Valvik	Dok 12	Synspunkter på organiseringen
423	25	Harald Eivind Fossnes	Dok 23 - Påstand om fiskerett	Motsetter seg ferdsel over eiendommen
424	17	Alf Johan Frøge (død) Harald Garcia de Presno	Dok 24 - Majorfisket	Eiendommen er ikke registrert i matrikkelkartet
425	1	Beint Jørgen Aamlid	Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/58435 2/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-17 10:11

Gnr	Bnr	Eier	Dokumentasjon	Merknad
426	2,3,5,6,8,41	Tingstveit fellesfiske	Dok 1 - E-post fra G. Sætra og vedlegg til kravet Dok 19 - Andelsfordeling datert 16.mai 2015	
428	1,3,5,6,10,14,20,21,27,29,43, 47,51,63,64 og 66	Nedenes fellesfiske	Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925 Dok 15 - Ytterligere dokumentasjon vedr. fellesfisket Dok 21 - Andelsfordeling datert 16.mai 2015	Følgende bnr er tidligere slått sammen: Bnr 2 med bnr 1, bnr 28 med bnr 10 og bnr 13 og18 med bnr 27
429	5,6		Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925	
430	1,3,4,8,9,13,16,17,18,21,25, 26,31,32,33,35,38 og 42	Røed fellesfiske	Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925 Dok 27 - E-post fra Røed felleseie v/Per Einar Berntzen	Bnr som ikke lenger finnes i matrikkelen er strøket. Sammenslåtte bnr er inkludert
430	185	Per Einar Bentzen	Dok 17 - Representerer Røed Felleseie	Trolig del av Røed fellesfiske
431	1,7,11 og 21	Skarpnes fellesfiske	Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925 Dok 6 - Ytterligere informasjon om fiskeriet - innsendt av Jørn Tveite	Bnr 2 ble sammenslått med bnr 1 i 1984. Bnr 1 er ikke på partslisten
437	1		Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925	Er rettigheten overført til gnr 137/2 ? Bnr 2 ble fradelt bnr 1 i 1878
437	7		Dok 4 - Vassdragsskjønn fra 1925	

Andeler innen fellesfiskeriene:

Gnr 426 Tingstvelt (dok 19)

Bnr	Andel
2	2/12
3	1/12
6	3/12
8	3/12
41	3/12
Sum	12/12

Gnr 428 Nedenes (dok 21)

Bnr	Andel (%)
1	2,50
3	9,48
5	9,48
6	6,04
10	4,17
14	9,38
20	21,45
21	0,83
27,29	16,25
43	5,42
47	2,50
51	10,00
63	2,50
Sum	100,00

AUST-AGDER
JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0900-2014-0060	Jnr 282/16/sus	23.06.2016

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0900-2014-0060 Nedre Nidelv Elveeierlag

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Froland kommune

Gnr 2, bnr 4, 5, 8, 9, 25
Gnr 4, bnr 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 14, 20, 28
Gnr 5, bnr 1
Gnr 6, bnr 1, 3
Gnr 8, bnr 1, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 24, 38
Gnr 9, bnr 52, 53
Gnr 10, bnr 18
Gnr 11, bnr 1, 7
Gnr 12, bnr 1, 2, 8, 15, 86
Gnr 13, bnr 5, 45
Gnr 14, bnr 1
Gnr 15, bnr 1
Gnr 16, bnr 1, 8, 11, 25
Gnr 17, bnr 1, 14
Gnr 18, bnr 1, 3, 6, 7, 8, 9, 15, 25, 28, 37, 38, 50, 51, 52,108, 274, 330
Gnr 22, bnr 1, 3
Gnr 23, bnr 1, 2
Gnr 24, bnr 2, 6, 7, 11
Gnr 25, bnr 1, 2, 3, 5, 6
Gnr 51, bnr 1
Gnr 60, bnr 1, 2
Gnr 61, bnr 1
Gnr 62, bnr 1, 4
Gnr 64, bnr 1, 2, 3, 7

Grimstad kommune

Gnr 63, bnr 5
Gnr 67, bnr 1, 2, 3, 4, 21

Postadresse
Pb 508, Lundsiden
4605 Kristiansand

Besøksadresse
Tordenskjoldsgt 65
4614 Kristiansand

Telefon 38 79 44 70
Telefax
marnar.jordskifterett@domstol.no

www.jordskifte.no
Bedriftsnr. 974 733 161

Gnr 68, bnr 1, 8, 10
Gnr 69, bnr 1, 4, 10, 11, 17, 20, 25, 27, 34, 50,109
Gnr 70, bnr 2, 4, 5

Arendal kommune

Gnr 301, bnr 1, 2, 3, 7, 8, 12, 15, 17, 20, 23, 46, 50, 51, 56, 68, 104, 105, 129
Gnr 303, bnr 1, 13, 118, 119
Gnr 304, bnr 13, 18, 19, 20, 26, 32, 68, 91,135
Gnr 305, bnr 96, 845, 846
Gnr 401, bnr 2, 6, 17, 47
Gnr 408, bnr 1
Gnr 409, bnr 1, 2
Gnr 410, bnr 3, 13, 14, 15, 25, 26, 43, 48
Gnr 412, bnr 3, 4, 17, 28, 41, 44,131
Gnr 417, bnr 1, 3, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 29, 45, 63,104
Gnr 418, bnr 1, 4, 5, 6, 19, 20, 21, 24, 293
Gnr 421, bnr 5, 10, 11
Gnr 423, bnr 1, 5, 25, 26, 38, 58, 59, 69, 98, 120, 178, 180, 182
Gnr 424, bnr 2, 8, 10, 11, 14, 17, 19, 24
Gnr 425, bnr 1
Gnr 426, bnr 2, 3, 5, 6, 8, 16, 18, 39, 41
Gnr 428, bnr 1, 3, 5, 6, 10, 14, 20, 21, 27, 29, 43, 47, 51, 63, 64, 66
Gnr 429, bnr 5, 6, 8
Gnr 430, bnr 1, 3, 4, 8, 9, 13, 18, 21, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 42
Gnr 431, bnr 1, 4, 7, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 39, 42, 85,108
Gnr 436, bnr 1, 72, 593
Gnr 437, bnr 2, 7, 364

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Merk tinglysingen med: "Bruksordning og vedtekter for Nedre Nidelv Elveeierlag".

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

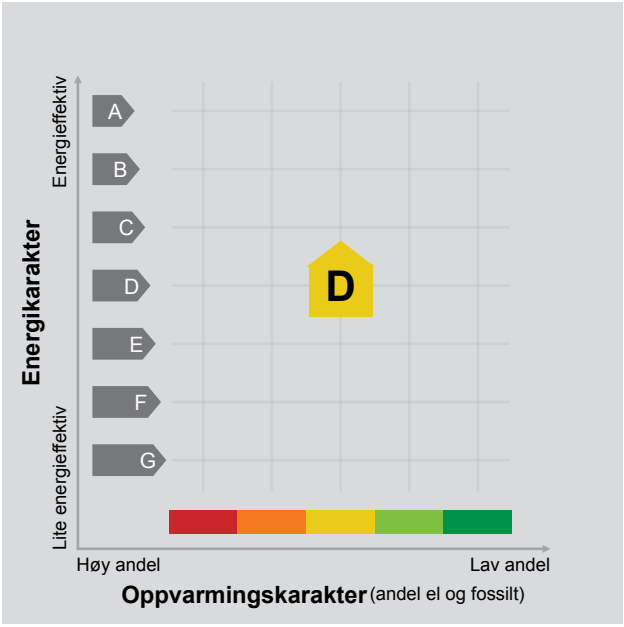
Bedriftsnr. 974 733 161
Marnar jordskifterett
Pb 508
Lundsiden
4605 Kristiansand

Med hilsen
Aust-Agder jordskifterett

Steinar Usland
Jordskiftedommer
Tlf. direkte innvalg: 38794478
E-post: steinar.usland@domstol.no

ENERGIATTEST

Adresse	Tingstveitveien 179
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	426
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166935784
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-3881
Dato	03.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tingstveitveien 179
Postnummer: 4823
Sted: NEDENES
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 03.08.2024 9:44:18
Energimerkenummer: Energiattest-2024-3881

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 426
Bruksnummer: 150
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166935784

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Skatteetaten

Dato
16.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN HJØRNEVIK
Havoddveien 20 H0101
4823 NEDENES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 426 Bnr 150 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tingstveitveien 179, 4823 NEDENES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 673 016
Som sekundærbolig:	kr 2 692 063

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Tingstveitveien 179, 4823 Nedenes
Gnr. 426, Bnr. 150, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250127

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Bjørn Hjørnevik

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 468 05 022

E-post: bjorn.hjornevik@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.
