PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

REIERSØLVEIEN 350

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

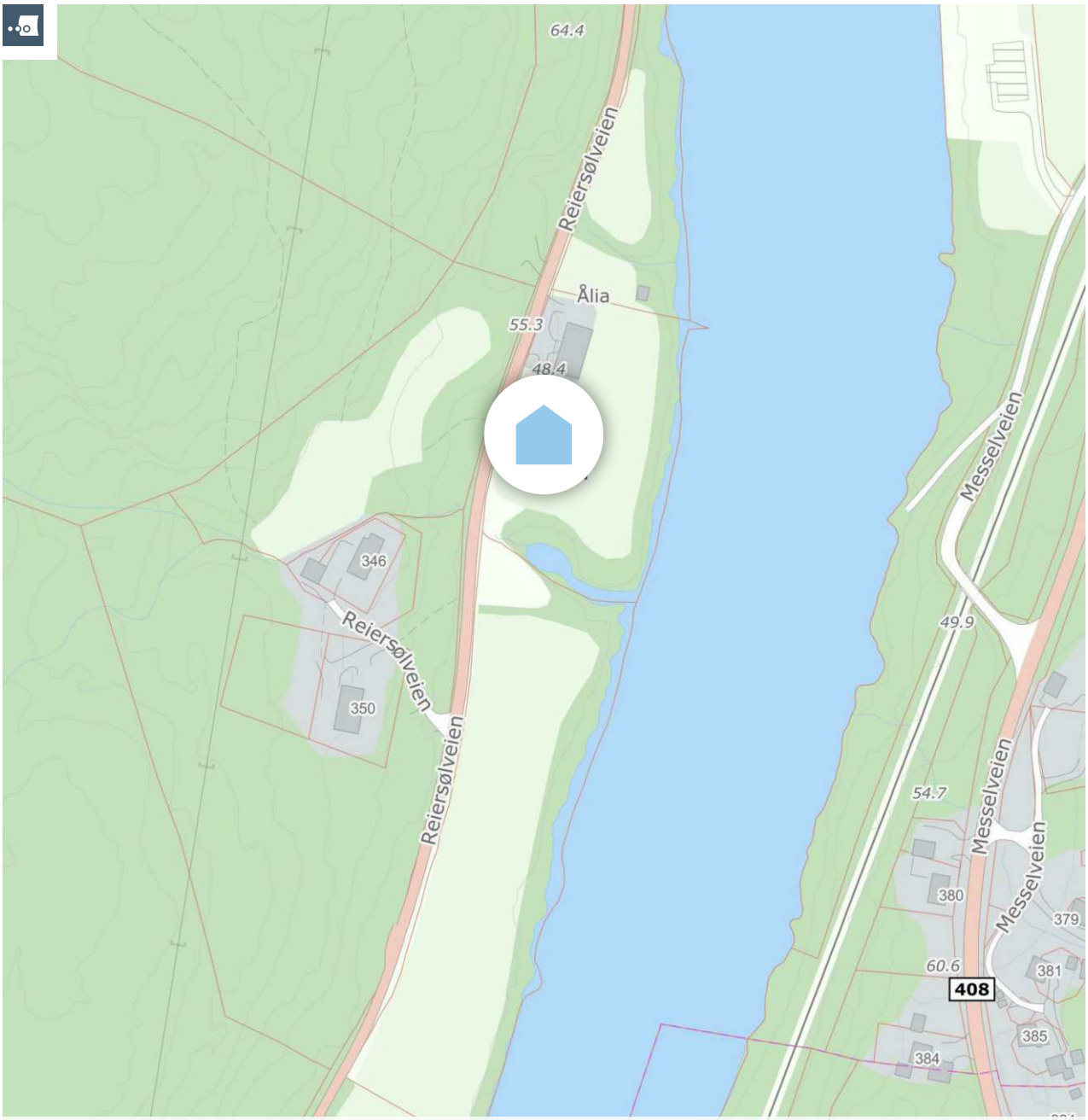
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

4214-23/1/0/0

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 14.08.2025

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: Silje Frøyshol Kristiansen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

4214-23/1/0/0

Landbruk på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 23 BNR 1 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4214 FROLAND GRUNNKRETS

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	27 570
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	214 m²	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					172,8 daa	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Landbrukseiendom beliggende langs Nidelva bestående av 5 teiger.
Boligen og driftsbygning må renoveres.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport - NS 3600

Reiersølveien 350

4820 Froland

Gnr: **24** Bnr: **16**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *216658*
Opprettet: *01.07.2025*
Utskrift: *02.07.2025*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av saneringsfirma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
15 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder

TG 2
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Radon
- Radon

TG 3
1 stk

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering: **175 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **175 000,-**

TG IU
2 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 60 tallet beliggende på en landlig tomt.

Slik boligen fremstår pr. i dag blir den å regne for et renoveringsobjekt.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Trygve Aalia **Rekvirert dato:** 28.06.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 01.07.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Reiersølveien 350, 4820 Froland **Kommunnr:** 4214 **Kommune:** Froland

Gnr	Bnr
24	16

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Trygve Aalia

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 785,5
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1962	ca. 1985	Tilbygg.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
U- etasjen		128	
1. etasje		86	48
	Sum:	**214**	**48**
	Sum BRA:	**262**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Garasje, 4 boder, tidligere vaskerom.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, trappenedgang. **BRA-e:** Verksted.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 262m2.
P- rom = 84m2.
S- rom = 178m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:
Etablere fall på terreng ut i fra mur.

TG IU

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann er privat borevann, vannprøve anbefales tatt.

Kloakk er privat septik, er ikke inspisert.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av sementblokker på den opprinnelige delen og tilbygg syd er med Leca.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side syd og vest, deler ser ut til å mangle på midtre side vest. Grunnmursplate mangler topplist. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Fukter inn i U- etasjen.

Anbefalt tiltak:
Montere ny drenering.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type liggende og stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

Råte i enkelte kledningsbord på vegger øst og vest. Kledning på vegg nord er av nyere dato. Liggende kledning er av eldre dato mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og elde.

Konsekvens: Levetid vil forkortes.

Anbefalt tiltak:
Male div. kledninger, bytte enkelte bord og lage luftespalte i bunnen av enkelte vegger.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Knust glass i verksted 1. etasje på vegg syd. Noen vinduer har råteskader i bunnen av karmer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Vil eldes raskere.

Anbefalt tiltak:
Bytte knekt glass og male vinduer og utbedre råteskader.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på platting side vest ende syd.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8", har c/c avstand over 0,6 meter og uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 2005 og har vanlig elde mht. alder. Vannbord mangler på midtre vindskie side øst.

TG 1

Skorsteiner over tak
Piper er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plast, trenger utbedringer på begge langsider. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Snømasse.

Konsekvens: Nedbøying vil på sikt eskalere.

Anbefalt tiltak:
Reparere renner.

TG 2

Beslag
Pipebeslag på pipe nord er mangelfullt tilpasset mot stein.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mangelfull utførelse.

Konsekvens: Kan blås snø inn under beslaget.

Anbefalt tiltak:
Tilpasse beslag ned mot stein.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i enkelte rom.

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger side vest, hovedsakelig ved ende nord.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mangelfull drenering.

Konsekvens: Vil eskalere.

Anbefalt tiltak:
Utbedre dreneringen.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, er å regne for flatt. Terskel ved dusjen har nivå over tett dørstokk.

Overflater - Vegger
Veggene er med plater, har fuktskader ved dusjen.

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen.

Hulltaking er utelatt pga. rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:
Mht. kommentarer er rommet nå modent for renovering før videre bruk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Fukt kan vandre videre til andre rom.

Anbefalt tiltak:
Totalrenovere rommet.

Estimert kostnad:
175 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, soil og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Enkel standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra byggeår på deler av innredningen.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpet. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:
Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovner i begge etasjene.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein og element. Et røykløp på pipe nord i kjøkken er kun provisorisk blendet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Feil montering.

Konsekvens: Kan oppstå brann pga. blending er mangelfullt utført.

Anbefalt tiltak:
Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting i fra gesimser og ventiler i gavler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Kan kondensere på undertak.

Anbefalt tiltak:
Utbedre utlufting av øverloft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod vest, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2006 modell, 200 liter, montert i bod vest.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i bunnen av trapp til U- etasjen på vegg nord, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1962-85	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 02.07.2025
Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250134

Selger 1 navn
Terje Aalia

Gateadresse
Reiersølveien 350

Poststed	Postnr
FROLAND	4820

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gunhild Otelie Aalia

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1974

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse: våtrom er ikke iht dagens krav

Document reference: 307250134

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

Beskrivelse: fuktinnsig i kjeller i våte perioder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: fuktinnsig garasjekjeller i våte perioder

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: huset er ca 60 år gammelt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: noe hjemmesnekring mv fra tidligere leieboer

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

Document reference: 307250134

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tilstandsrapport fra takstmann Erik Sørensen juli 2025

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: Eier/fullmaktshaver har aldri bodd i huset Leid ut i ca. 25 siste årene. Generelt vedlikesholdsetterslep - oppussingsobjekt.

Document reference: 307250134

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: 307250134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

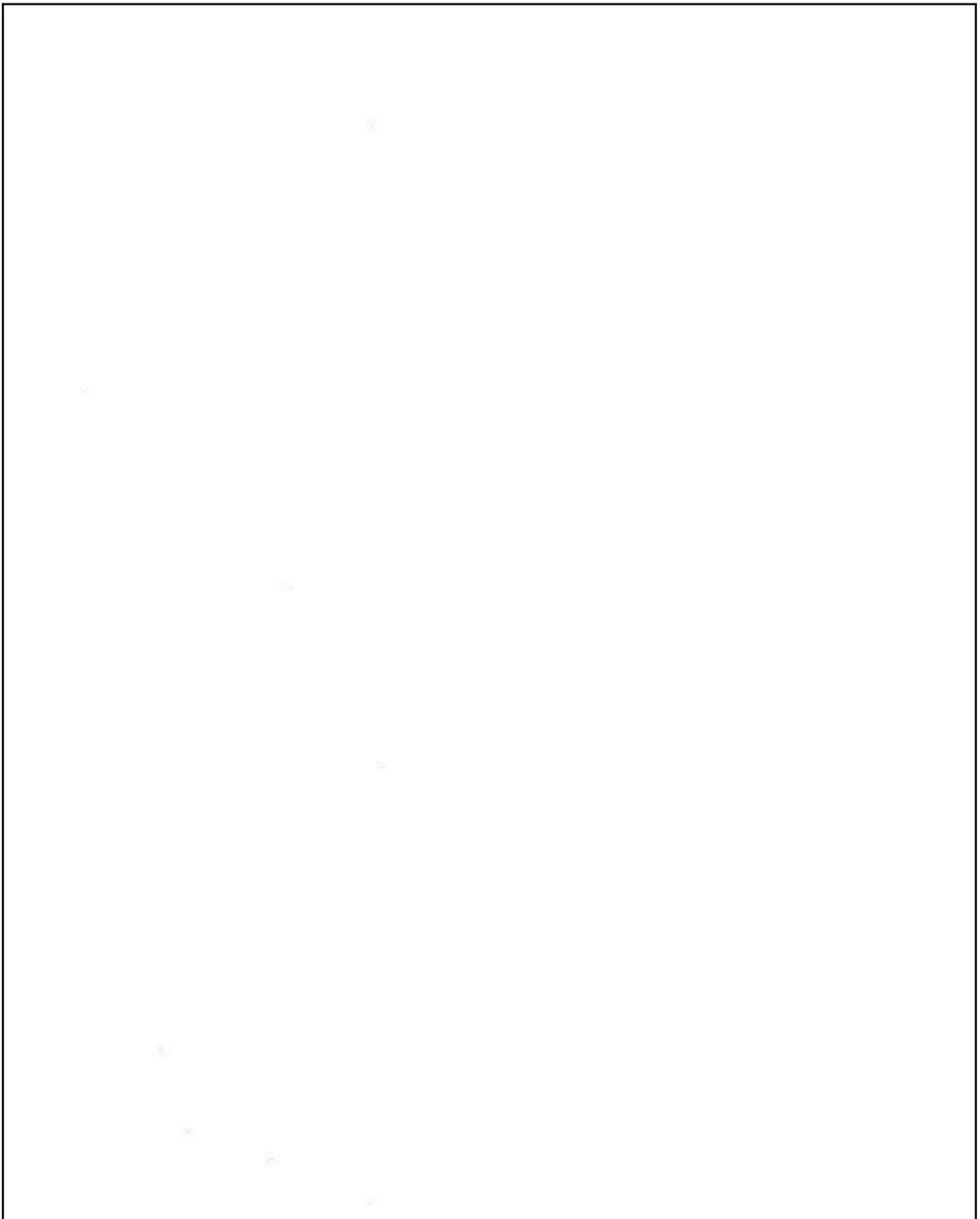
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Aalia	758114fc96594bbb4bfab7c660dd3c2710a84171	01.08.2025 10:29:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250134

- 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

Froland

Gnr 24 bnr 16 - Utsnitt kommuneplan



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

0 25 50 m

Målestokk 1: 1500

06.08.2025

Grønt=LNF, Rød skravur=Hensysone vassdrag

Ordre: **79501**

Eiendom: **4214-24/16/0**
Reiersølveien 350
4820 Froland

K42140006 Bygningstegninger

FROLAND_KOMMUNE, 06.08.2025 13:43:

Levert til kunde
Jeg finner ingen tegninger for eiendommen i våre arkiv.

Froland kommune
Besøksadresse: Osedalen
Postadresse: Osedalen
Postnr./-sted: 4820 FROLAND
Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 06.08.2025

Gårdsnr:	**24**	Bruksnr:	**16**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Reiersølveien 350, 4820 Froland						

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X
Om bygningene er bygge meldt:		

Kommentarer: Jeg finner hverken søknader, tegninger eller ferdigattester som gjelder eiendommen. Eiendommen er fra 1962, og hvis huset er fra samme tid har det trolig skjedd «en glipp» i forbindelse med arkiveringen.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommuneplanens arealdel		Periode: 2017-2029
Reguleringsbestemmelser			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

Froland kommune
Besøksadresse: Osedalen
Postadresse: Osedalen
Postnr./-sted: 4820 FROLAND
Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett	Privat X	
Kloakk	Off.nett	Privat X	
Septiktank	☒		
Vei	Off.vei	Priv.vei X	
Kommentar:			

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	

Froland kommune
Besøksadresse: Osedalen
Postadresse: Osedalen
Postnr./-sted: 4820 FROLAND
Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for **2025** totalt **kr. 2.130,-**

Vannavgift etter måler: Ja: Nei: X

Eiendomsskatt er for 2025 beregnet til **kr. 3.573,-**

Kommentar:

2000 Legalpant

Restanse: **kr. 0,-**

Kommentar:

Kommentar til hele ordren:

Vedlegg:	
Enkel matrikkel-utskrift	
Grunnkart	X
Matrikkelbrev	X
Reguleringsplan	
Reguleringsbestemmelser	
Ferdigattest	
Tegninger	
Andre I tilfelle hvilke?	☐

Ordre: **79501**

Eiendom: **4214-24/16/0**
Reiersølveien 350
4820 Froland

K42140007 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

FROLAND_KOMMUNE, 06.08.2025 13:44:

Levert til kunde

Jeg finner ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen i våre arkiv.

Ordre: **79501**

Eiendom: **4214-24/16/0**
Reiersølveien 350
4820 Froland

K42140019 Ferdigmelding vann- og avløp

FROLAND_KOMMUNE, 06.08.2025 13:46:

Levert til kunde
Jeg finner ingen ferdigmelding VA for eiendommen i våre arkiv.
Det er ikke offentlig VA i området.

Froland

Gnr 24 bnr 16 - Grunnkart m/ledning

Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | ©Geodata AS, Kartverket

0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

06.08.2025

Reiersølveien 350

SKOLER

Froland barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	6 min 5 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 81 elever, 4 klasser	11 min 7.7 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 22 klasser	7 min 5.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	18 min 15.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	20 min 17.5 km

SPORT

Nævisdal fotballbane	4 min
Osedalen aktivitetssenter - Ballbin...	5 min
NEXT Froland	10 min
SKY Fitness Fevik	15 min

VARER/TJENESTER

Fevik Senter	15 min
Stoa Kjøpesenter	16 min
Vitusapotek Froland	5 min
Froland Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oveland Linje 105, 175	3 min 3.5 km
Blakstad stasjon Linje R50	8 min 5.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min

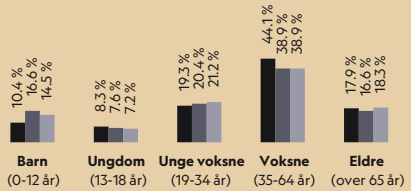
BARNEHAGER

Gårdsbarnehagen Ovelandsneset (1-5 ... 19 barn	18 min 1.6 km
Eikely barnehage (0-5 år) 111 barn	4 min 4.7 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 4.6 km

DAGLIGVARE

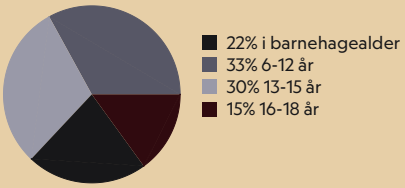
Rema 1000 Froland	5 min
Spar Blakstad	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tresnes	145	64
Kommune: Froland	6 098	2 832
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN 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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Froland	5 min
Spar Blakstad	7 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



100% enebolig



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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Frøyshol Kristiansen 307250134
Vår referanse: 3800326/26829585
Bestilling: C3 2025-08-04 (3) 3

Dato
04.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
952810	200	21.11.2007	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	24	6	0	0

☒ 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

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Tore Dag Tønnesen
Adresse: Tresnes
Postnr. | Poststed: 4820 Froland
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 201070 [redacted] | Ref.nr.:

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 952810 Tinglyst: 21.11.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0919	FROLAND	24	32			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr **46.550,-**

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

Kr . 46.550,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4)]	Navn	Ideell andel
03 02 48 [redacted]	Trygve Aalia	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20 10 70 [redacted]	Tore Dag Tønnesen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
12 04 72 [redacted]	Ingunn Lyngroth Tønnesen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av 24/20 har vegrett over 24/6 fra Fv.161 og fram til tomtegrensa, der vegen i dag ligger.
Alle rettigheter knyttet til bekken mellom eiendommene 24/6 og 24/32, tilhører eier av 24/6.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Froland 09.10.07

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Trygve Aalia TRYGVE AALIA

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kåre Treldal KÅRE TRELDAL

Adresse Stemmen 13, 4820 Froland

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Brit Gundersen BRIT GUNDERSEN

Adresse Brev. 19 4878 Grimstad

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

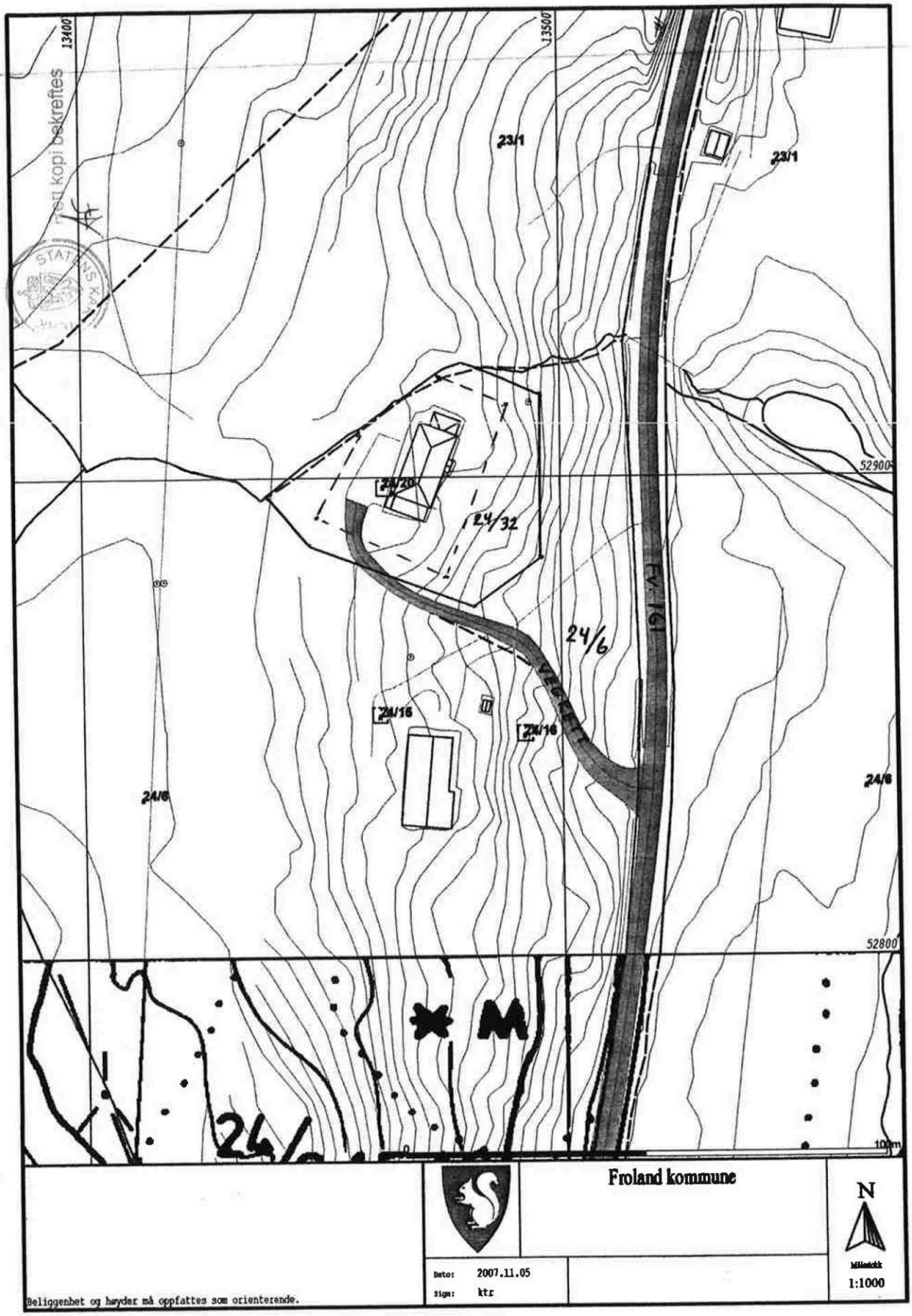
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.


13400
13500
Fv. 161
23/1
23/1
24/32
24/6
24/6
24/6
24/16
24/18
24/20
52900
52800
100m
Froland kommune
N
Dato: 2007.11.05
Sign: ktr
Målestokk
1:1000
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Frøyshol Kristiansen 307250134
Vår referanse: 3800329/26829600
Bestilling: C3 2025-08-04 (3) 2

Dato
04.08.2025

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

☑ 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
Mærnar jordskifterett
Siri M. Eduard

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	Treidal	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. Havstad 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	Rønestad	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. 2016/584352/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 08:48

Sak 0900 - 2014- 0060 Nedre Nidelv Elveeierlag
Aust-Agder jordskifterett

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 Beisland	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	

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 Tingstveit (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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/584352/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 08:48

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Frøyshol Kristiansen 307250134
Vår referanse: 3800327/26829590
Bestilling: C3 2025-08-04 (3) 1

Dato
04.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
986381	200	30.11.2007	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	23	1	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/986381/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-04 08:47

agder energi nett

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

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

Referansenr: 2060

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Agder Energi Nett AS

og Trygve Alia

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 23/24 og bnr. 1/6

i Froland kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv vedr: 22 kV høyspenningsluftledning Froland Stasjon - Løddesøl I + Avgr. Alia - Mossal

Ledningen med mastepunkt er vist på kart.

Lengde på trasèen over eiendommen er ca. 500 m

Linja skal ha ryddebelte med bredde 12 m

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

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

Særskilte bestemmelser:

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

Doknr: 986381 Tinglyst: 30.11.2007
STATENS KARTVERK

Erstatningen er ved minnelig overenkomst en gang for alle fastsatt til kr 9000,-

agder energi nett

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

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

sted:	dato:	sted:	dato:
Arendal	19.11.07	Stoa	14/11-07

TRYGVE HALLA
Grunneier

Olav Å. Stormedal
Agder Energi Nett AS

Underskrift med blokkbokstaver:

Trygve Halla
Grunneier

Signatur

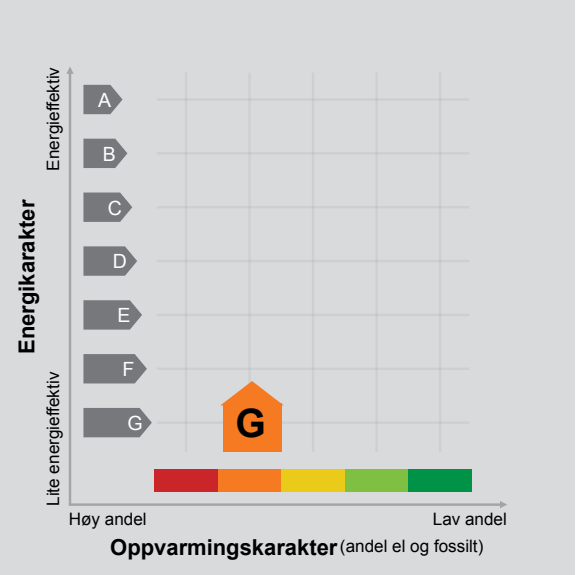
0 3 0 2 4 8 [redacted]
Personnr:

Foretaksnr.

~~Bankkontonr for oppkrevning: 6311 05 52 850~~

ENERGIATTEST

Adresse	Reiersølveien 350
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167611001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152538
Dato	08.08.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Luft kort og effektivt**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	4214 - FROLAND
Gårdsnummer:	24
Bruksnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	06.08.2025 kl. 13:11
Produsert av:	Torstein Andersen
Attestert av:	Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LIHEIM
Etableringsdato:	16.03.1962
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 24 / 16	1 785,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		131049	AALIA GUNHILD OTELIE		TERNEHOLMEN 10 4839 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481673	477604		1 785,5 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
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4214 - 24/16 Omnummerert fra: 0919 - 24/16			
Skylddeling	16.03.1962				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0919 - 24/6	-1 785
Mottaker	0919 - 24/16	1 785

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	13.11.2012			0919trk	13.11.2012
Annen forretningstype	2011/1494				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0919 - 24/6	0
Berørt	0919 - 24/16	0

Adresser

Adressetype / Adressetilleggsnavn	Adressenavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Reiersølveien	1077	350			Grunnkrets 0115 Tresnes Stemmekrets: 1 Osedalen Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4820 FROLAND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6481667	477603		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 611 001
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481664 Øst: 477602
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

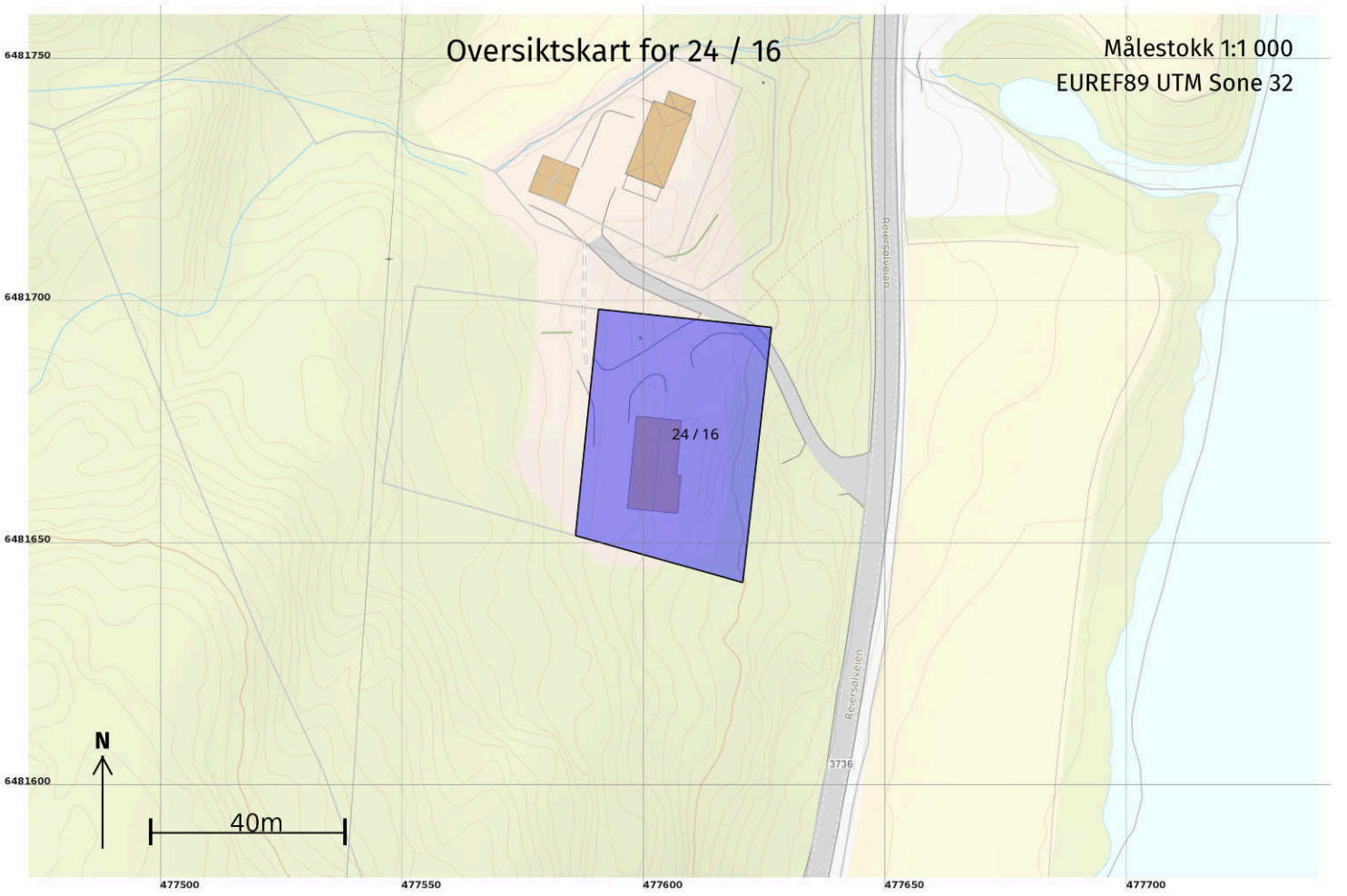
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

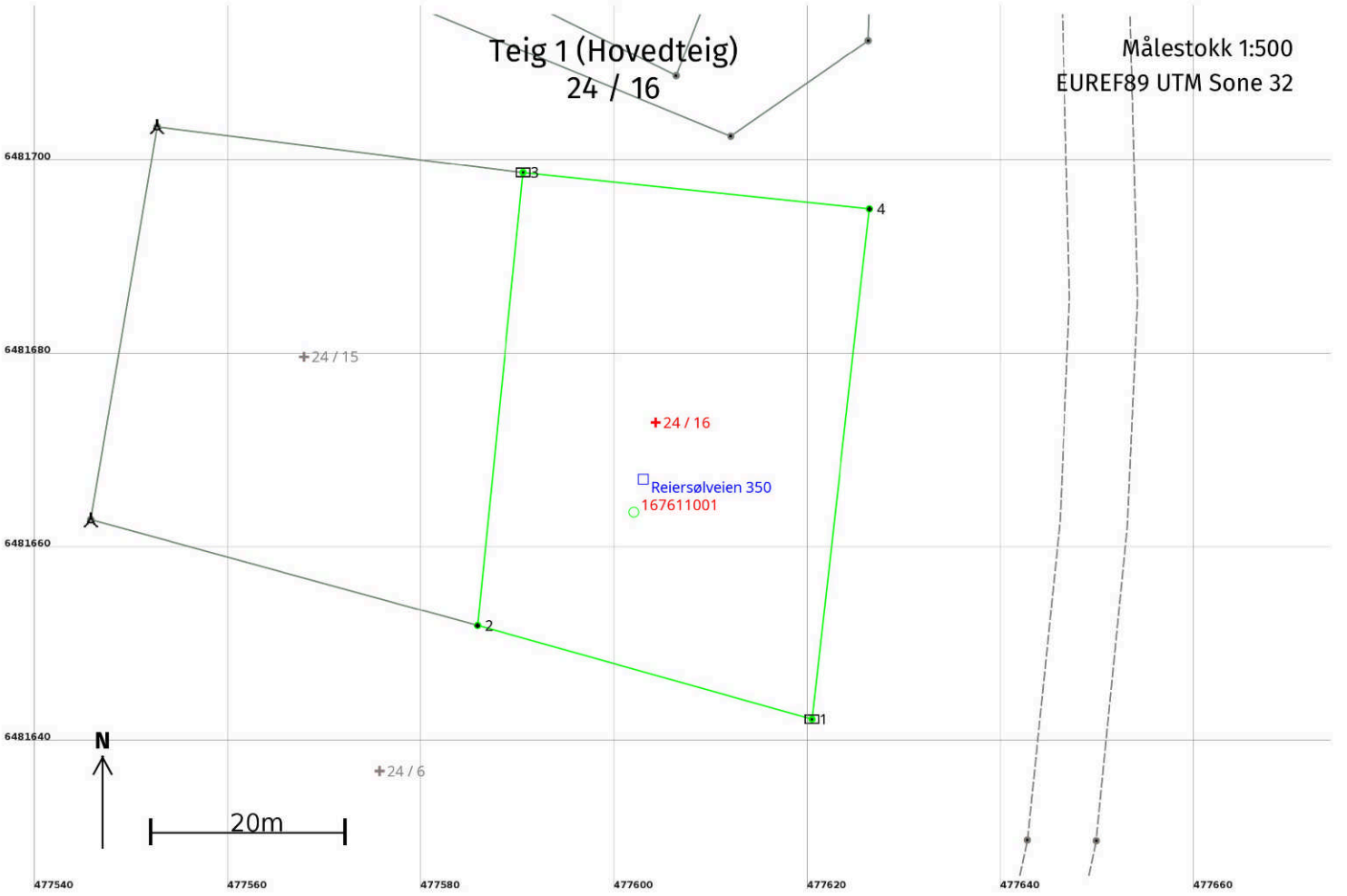
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1077 Reiersølveien 350	H0101	Bolig	0	0		0	0	24/16


Oversiktskart for 24 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6481750
6481700
6481650
6481600
24 / 16
Reversalveien
Reversalveien
3736
N
40m
477500
477550
477600
477650
477700


Teig 1 (Hovedteig)
24 / 16
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6481700
6481680
6481660
6481640
3
4
2
1
24 / 15
24 / 16
Reiersølveien 350
167611001
24 / 6
N
20m
477540
477560
477580
477600
477620
477640
477660

Areal og koordinater

Areal: 1 785,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6481673 **Øst:** 477604

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481642,64	477620,42		Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			35,90				
2	6481652,30	477585,84		Umerket	69 Beregnet	10	
			47,00				
3	6481699,06	477590,56		Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			36,01				
4	6481695,31	477626,37		Umerket	69 Beregnet	10	
			53,01				

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Frøyshol Kristiansen 307250134
Vår referanse: 3801058/26835856
Bestilling: C3 2025-08-05 (4) 149

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
382	36	30.1.1965	RETTSBOK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	22	4	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

30. jan. 1965.

Utskrift

av rettsbok nr. 24 for Nedenes jordskifterett vedkommende grensegang på Reiersöl planteskole, gnr. 24, bnr. 11 i Froland.

Dagbok nr. 382 19 65
Nedenes Sorenskriveri

------ 0 ------

År 1964 den 28 oktober ble Nedenes jordskifterett satt på Reiersöl planteskole, gnr. 24, bnr. 11 i Froland.

Rettens formann: Jordskiftedommer Haabesland.

Sak nr. 27/1962.

Sakens parter: Reiersöl Planteskole, gnr. 24, bnr. 11
Olaf Johansen, " 24, " 2
Ingeborg Ålia, " 24, " 7
Signe Lillestö, " 24, " 9 og 10
Olav Lillestö, " 24, " 8 og 12
Froland kommune, " 24, " 17
Torbjörn Pedersen, " 24, " 14
Martha Espeland, " 22, " 4
Karl Furre, " 23, " 2
Jörgen Ålia, " 23, " 1

Saka gjelder uklare og tildels dårlig avmerkte grenser for planteskolens eiendom.

Til stede: Olaf Johansen, Signe Lillestö, Torbjörn Pedersen, Olav Lillestö, Jörgen Alia. For Ingeborg Ålia möter sönnen Halvor Ålia. For Froland kommune möter ordförer Kleivene. For Karl Furre möter Asbjörn A. Löddesöl. For planteskolen möter bestyrer Gunnar Oveland. For Martha Espeland möter Olaf Espeland.

Rettens formann la fram som dok. nr. 1: Krav om grensegang fra bestyreren av Reiersöl Planteskole av 9/12 1962. Dette krav er under håndsn blitt forandret til å gjelde krav om voldgiftsmessig grensegang fra samtlige interesserte, datert 28/10 1964. Dette krav legges fram som dok. nr. 2. Videre ble lagt fram. Dok. nr. 3 innkalling til dagens möte, datert 19. oktober 1964. Dok. nr. 4 fullmakt av 22. juni 1962 til planteskolebestyrer Gunnar Oveland fra Det kongelige Landbruksdepartement til å begjære grensegang etter jordskiftelovens § 100. Dok. nr. 5. Fullmakt fra Karl Furre av 4/8 1964 til Asbjörn Löddesöl. Dok. nr. 6. Fullmakt fra Martha Espeland som eier av gnr. 22, bnr. 4 til Olaf Espeland. De framlagte dok. ble lest opp.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/382/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:58

Etter at bestyrer Oveland hadde gått en orientering ble det foretatt markbefaring.
Jordskiftedommeren fant at betingelsene for grensegang var tilstede etter jordskiftelovens § 100 og bestemte saka fremmet.
Ingen av de frammötte hadde noe imot dette vedtak.
Det ble over alt enighet om grensene.
De omforente grenser rundt planteskolens eiendom, gnr. 24, bnr. 11 ble merkt opp og beskrives slik:

Grensebeskrivelse.

For Reiersöl Planteskole, gnr. 24, bnr. 11 i Froland herred.

Grense nr. 1 er dele mellom gnr. 24, bnr. 11 på nordsida og gnr. 24, bnr. 2, eier Olaf Johansen på sörsida.
Den tar til i Nidlena og går i 322g 3 m til byttestein (1) og 14 m til vinkelbyttestein (2) på bakkebrátet i grensa mot gnr. 24, bnr. 7.

Grense nr. 2 er dele mellom bnr. 11 på Ö. og NÖ. sida og bnr. 7 eier Ingeborg Ålia på V. og SV. sida.
Den tar til i vinkelbyttestein nr. 2 og går i 11g 46 m til byttestein på bråtet (3) og 33,7 m til vinkelstein (4) hvor grensa svinger til venstre og går i 327g 29 m til byttestein (5) og 53 m til byttestein (6), hvor den svinger svakt til höyre og går 331g 76,5 m til byttestein (7) ved austre kant av hovedvegen..
Den lasteveg langs siste del av denne grense, som er nevnt i skylddeling av 17. april 1913 oppheves.

Grense nr. 3
Planteskolens grense fortsetter fra vestre kant av denne veg hvor byttestein er satt ved svingen for gnr. 24, bnr. 9 og 10 sin gårdsveg. Det er gnr. 24, bnr. 9 og 10 som ligger på SV. sida av grensa. Frå bolt nr. 8 går den i 343g langs söndre vegkant og for siste del på skrå over vegen 162 m til byttestein (9) som står på NÖ. sida vegen. Herfrå går grensa i 352g 75 m til vinkelbyttestein (10) i grensa mot gnr. 24, bnr. 8.

Grense nr. 4 tar til i byttestein nr. 10 og deler mellom gnr. 24 bnr. 8 på venstre side og planteskolen på höyre side.
Den följer först open gröft i 31g 04 m og i 55g 5 m til byttestein (11) ved enden av gröfta. Så går den i 42g 44 m til byttestein (12) og 53,5 m til byttestein (13).
Så i 56g 32,5 m til byttestein (14) og 28,5 m til byttestein (15). Videre i 3g 18,3 m til byttestein (16) i bakken 6 m nedenfor gardsvegen til bnr. 8. Grensa går i samme retning 12,5 m til byttestein (17) på bakkebrátet, 38 m til byttestein (18) og

15,5 m til byttestein (19).
Herfrå går den i 376^{g} 33,5 m til byttestein (20) og 28,8 m til bolt i stor stein (21) i skogkanten. Så går den i 352^{g} 27,5 m til byttestein (22) på et bråt og 26,5 m til bolt i fjell (23), så i 358^{g} 44 m til bolt i fjell (24) og 31 m til bolt i ~~fjell~~ flat stein (25).
Herfra i 360^{g} 54,5 m til bolt i fjell (26) på en kolle og 50 m til bolt i fjell (27). Så i 364^{g} 26 m til bolt i fjell (28), 48 m til bolt i fjell (29) og 42 m til byttestein (30), 50,5 m til byttestein (31), 68 m til bolt (32) i snau fjellflate, 24,5 m til bolt (33) i fjell og 48,5 m til bolt (34) ute på stupet.
Videre 42,5 m til byttestein (35) i lia og 48 m til vinkelbyttestein (36) under lia i grensa mot gnr. 24, bnr. 17.
Mot dette bruk går så grensa i 12^{g} 22,5 m til vinkelbyttestein (36b) i grensa mot gnr. 24, bnr. 14.

Grense nr. 5 deler mellom planteskolen på austsida og gnr. 24, bnr. 14, eier Torbjörn Pedersen på vestsida.
Den tar til i vinkelstein nr. 36b og går i 12^{g} ~~35~~ 128 m til byttestein (37), 40 m til kryss i toppen av stor stein (38), 34 m til byttestein (39) og 12 m til enden av open gröft som den så följer 56,5 m til byttestein (40) på austsida gröfta. Herfrå 50 m til byttestein (41) og 32 m til vinkelstein (42) i grensa mot gnr. 22, bnr. 4, eier Mátha Espeland.

Grense nr.6 er dele mellom planteskolen på sörsida og gnr.~~22~~, 22, bnr. 4 på nordsida.
Den tar til i vinkelbyttestein nr. 42 og går i 122^{g} 11 m til byttestein (43) under bakken. Videre opplia 24 m til byttestein (44) på bråtet og 18,5 m til byttestein (45) på toppen.
Herfrå går grensa i 106^{g} 37,5 m til byttestein (46) i kanten av ein dal, 20 m til byttestein (47), 31 m til byttestein (48) på bakketopp, 24,5 m til byttestein (49) i lia, 32,5 m til bolt i fjell (50), 40,5 m til byttestein (51), 41 m til bolt i fjell (52) og 5,4 m til et ikke avmerket punkt i myra i grensa mot gnr. 23, bnr. 2, eier Karl Furre.

Grense nr. 7 er dele mot gnr. 23, bnr. 2, eier Karl Furre og går frå det ikke avmerkte punkt i enden av grense nr. 6 i samme retning 15 m til bolt i fjellrygg (53) og 48 m til byttestein (54). Så i 115^{g} 71 m til bolt i fjell (55) frampå stup og i 122^{g} 39,5 m til byttestein (56) ved bekken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/382/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:58

3 4

Videre i 124^g 39 m til bolt i stein i bekken (57), så i 128^g 46 m til bolt i skrå ufs (58), 16,5 m til bolt i toppen av høg avlang blokk (59), 45 m til bolt i fjell (60) og 41,5 m til byttestein (61) i dalen og samme retning 3,5 m til bekkekryss.

Grense nr. 8 er dele mot gnr. 23, bnr. 1, eier Jörgen Ålia og den tar til nevnte bekkekryss og går i 182^g 4 m til byttestein (62), 11,5 m til byttestein (63), 57 m til byttestein (64), 34 m til byttesten (65), 43 m til bolt i fjell (66), 24,5 m til bolt i stein (67), 31,5 m til byttestein (68) og 23,5 m til vinkelbyttestein (69).
Herfrå går grensa i 130^g 29 m til byttestein (70), 19 m til bolt i fjell (71), 13 m til midt i bygdevegen og 3 m til byttestein (72) og over jordet 61 m til byttestein (73) på elvebakken.
I samme retning går grensa til Nidelva og ut i denne.
Mot aust går så planteskolen til Nidelva.

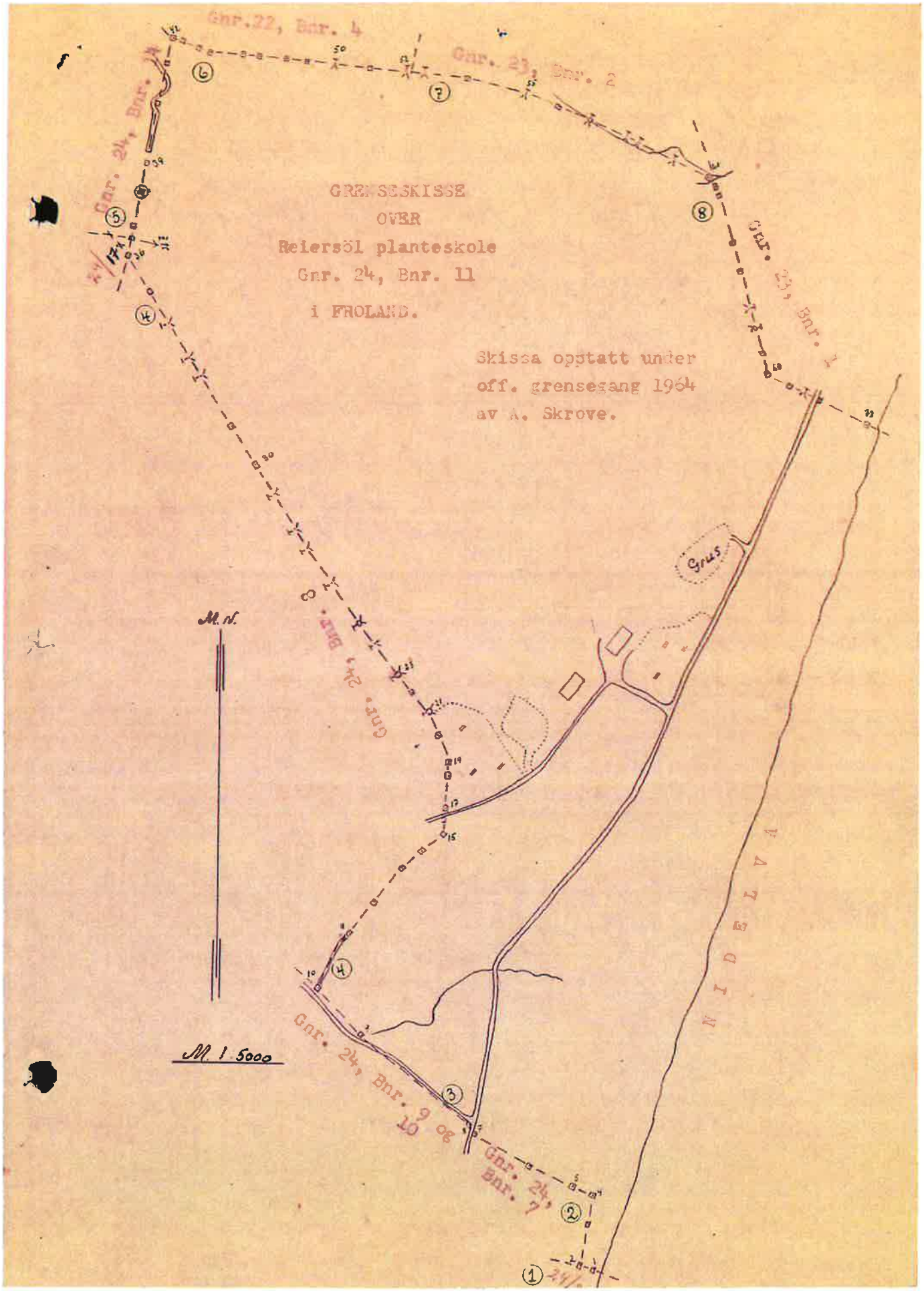
De angitte retninger skriv seg frå kompass med 400^g inndeling.
Avstandene er målt horisontalt med måleband.
Samtlige byttesteiner er korshuggne.
Grensa og grensemerkene er avlagt på et riss som legges ved sakens dokumenter og utskrifter.
Sakens kostnader: - - - - - - - - kr. 105,-

Kunngjöringen fant sted ved opplesing av rettsboka under overvær av samtlige frammötte undtatt Jörgen Ålia og A. Löddesöl som hadde forlatt mötet.
Saka trer i kraft 2 måneder frå i dag den 28/10 1964.
På forespörsel framkom ingen merknad til forhandlingane eller det oppleste.

Reiersöl planteskole 28/10 1964
Hans Haabesland

Rett utskrift

Saken anmerkes på de bruk og eiere som er oppfört på side 1.


Gnr. 22, Bnr. 4
Gnr. 23, Bnr. 2
Gnr. 24, Bnr. 11
Gnr. 23, Bnr. 1
GRENSESKISSE
OVER
Reiersöl planteskole
Gnr. 24, Bnr. 11
i FROLAND.
Skissa opptatt under
off. grensegang 1964
av A. Skrove.
Gnr. 24, Bnr. 3
M.N.
M. 1:5000
Gnr. 24, Bnr. 9 og 10
Gnr. 24, Bnr. 7
NIDELVA
Grus

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Frøyshol Kristiansen 307250134
Vår referanse: 3801056/26835846
Bestilling: C3 2025-08-05 (4) 150

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
767	36	16.3.1962	BESTEMMELSE OM VANNRETT REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	24	6	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/767/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:58

Nr. 1653 a
På tryget Sem & Stenersen A/S Oslo
12. 58

16. mars 1962.

Skylddelingsforretning
Avskrift
Godkjent til innbeleing i panteboka

Skylddelingsforretning

Dagbok nr. 767 1962.
Nedenes Sorenskriverembede

i henhold til lov om Noregs Småbruk- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Fire dag, den 9 Mars 19 62 holdt småbruk- og bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Flia (Reiersø)
g.-nr. 27 br.-nr. 6 av skyld mark 0,24 i Evje
herred. Forretningen er forlangt av Jørgen Flia

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som forlangt delt.[1])

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte[3]): Eier Jørgen Flia, ingen møtte.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Arne Klevene

Over de ¾ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal*[4]): Dyrket jord 0,5 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1,3 dekar. I alt 1,8 dekar.

2. *Grensebeskrivelse*[5]):

Utgangspunkt ved bolt i fjell i romtens Nord-Østlige hjørne. Derfra mot Øst 34 m. til Vinkelstein, Vinkel, derfra mot Syd 47 m. til Vinkelstein. Går så mot

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres av skylddelingsmennene.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommene blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/767/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:58

~~Øst~~ Øst 36 m. fra kote i fjell. Videre derfra grensen mot nord 53 m. fra utgangspunktet.
Tomten 1.8 d.a.
Den fraviste tomt skal ha rettig veg og vann på eiendommen som tomten er fraskilt fra.

Jørgen Olsen.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de nr. fraskilte del ble bestemt til 2,03 skm.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 10 dekar, naturlig eng og kulturbeite 2 dekar, produktiv skog 15 dekar, annet areal 2 dekar. I alt 29 dekar.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør skm. 0,21

De nr. fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Li Reim

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ola Fleten skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ola Fleten gjenmæle Øvreland. Tellef Brattland

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til _____ jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

formann.

sekretær.

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 ___

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De[n] fraskilte del har fått g.nr. 24 b.nr. 16.

---

1) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

16. mars 1962.

Dagbok nr. 768/1962: Se ptb. B 30.

Froland

Gnr 24 bnr 16 - Grunnkart

Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | ©Geodata AS, Kartverket

0 30 60 m

Målestokk 1: 2000

06.08.2025

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:
Reiersølveien 350, 4820 Froland
Gnr. 23, Bnr. 1 og Gnr. 24, Bnr. 16 og Gnr. 24, Bnr. 6 og Gnr. 24, Bnr. 15 og Gnr. 24, Bnr. 7, Froland kommune.

Oppdragsnummer:
307250134

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278

E-post: siljefroyshol.kristiansen@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.
