NORDVIK

Fegata 47

4 soverom | 252 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

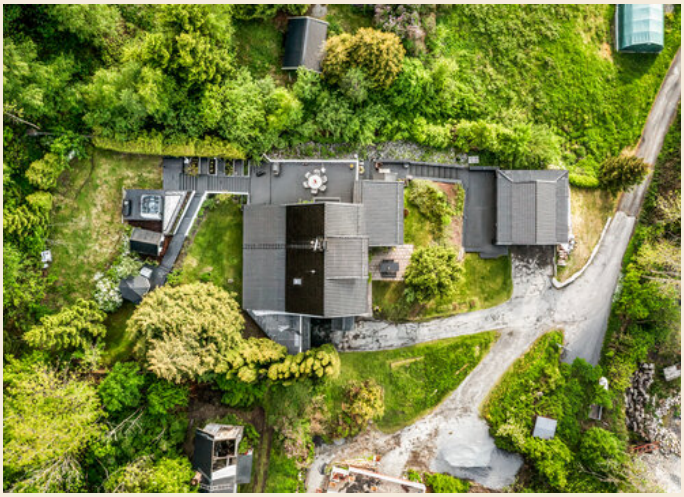
Fegata 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Nabolagsprofil
10	Om boligen
25	Bilder
26	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
261	Kontaktinfo
264	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
267	Forbrukerinformasjon om budgivning
268	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik tomannsbolig - U.etg m/2 separate innganger - Garasje - Fantastiske uteområder - Eiendom med stort potensial

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
BRA-i	**252 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fegata 47, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!

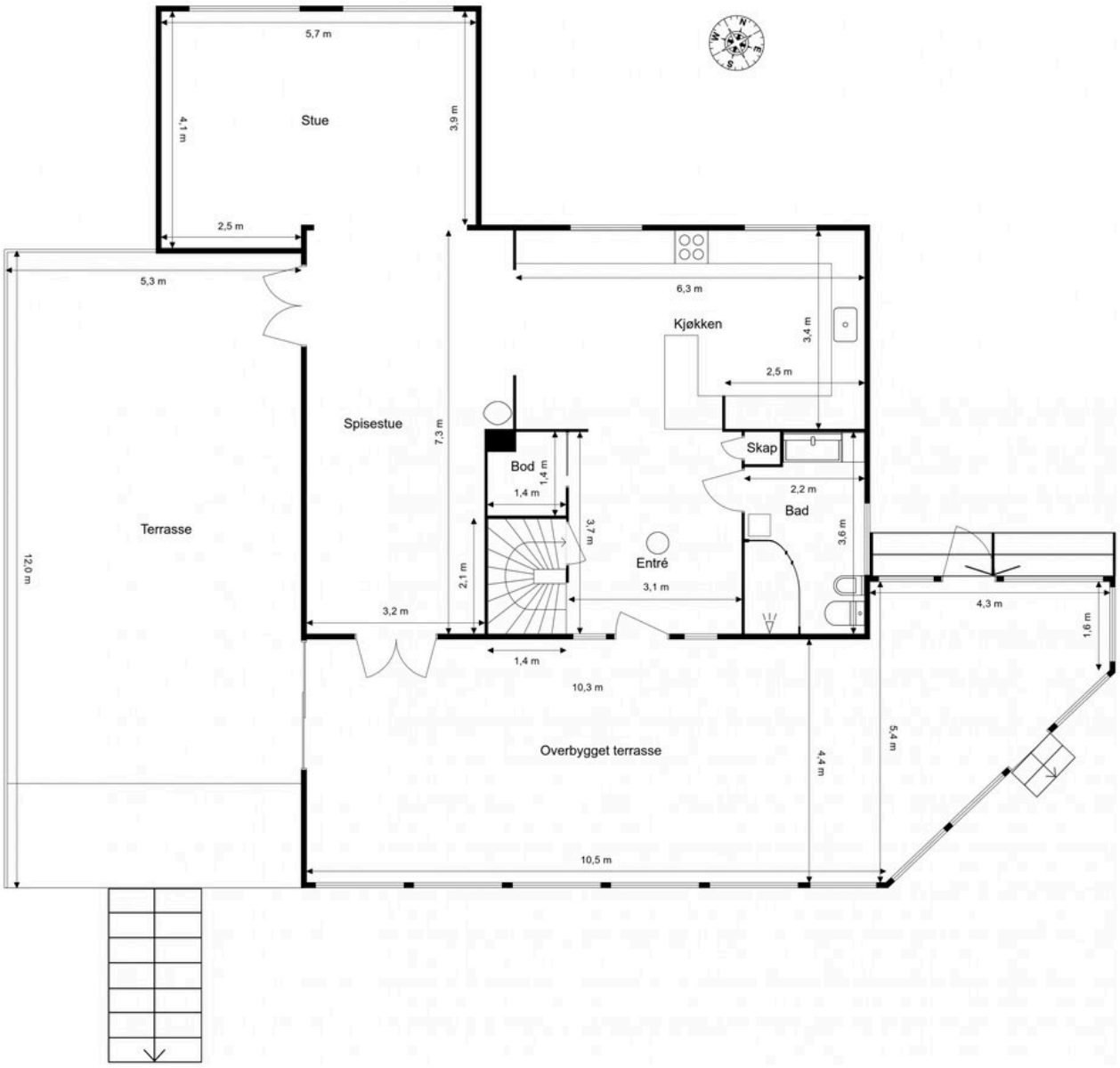
Verdt å merke seg:
God plass til storfamilie med generøse oppholdsrom
Fleksibel med sosial planløsning
Innholdsrik hel tomannsbolig over 3 plan
Totalt 306 m² bygningsmasse
Kjelleren har 2 separate innganger
Flere herlige uteområder og fantastisk utsikt
Terrasser på over 200m²
4 gode soverom
3 baderom og 3 kjøkken
Mange bruksmuligheter og ekstra lagringsplass
Privat beliggenhet
Nære marka
Mulighet for å lage generasjonsbolig

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Fegata 47, 3060 Mjøndalen
1. Etasje



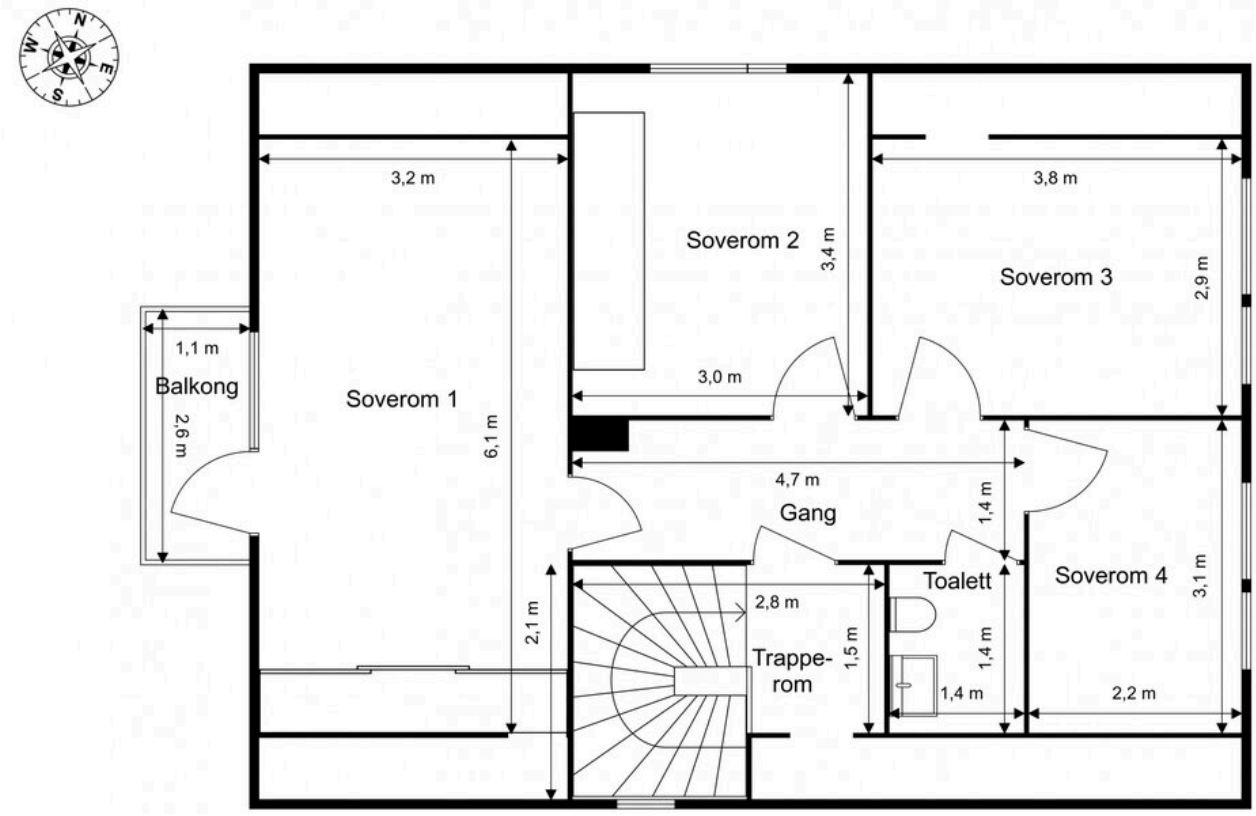
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Fegata 47, 3060 Mjøndalen
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Fegata 47, 3060 Mjøndalen
Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Fegata 47

Nabolaget Pukerud/Rød - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødskog skole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min 4.5 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 545 elever, 35 klasser	10 min 5.5 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	9 min 5.8 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 ... 437 elever, 26 klasser	11 min 6.6 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	11 min 6.8 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	10 min 5.8 km
Akademiet videregående skole D... 270 elever	11 min 6.2 km

Offentlig transport

Stensmyren Linje 52, 56	10 min 0.9 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	8 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

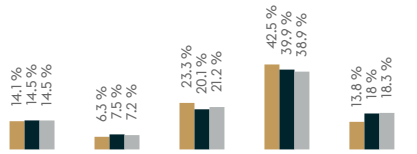
Barnehager

Gulskogen barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 4.2 km
Teknabarnehagen Tellus (0-5 år... 72 barn	6 min 4.2 km
Rødgata barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Orkidehøgda	8 min
Rema 1000 Gulskogen	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pukerud/Rød	1 312	612
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Ytterkollen ballbane	3 min
Gulskogen idrettspark	6 min
Sporty24 Mjøndalen	9 min
CrossFit Drammen	9 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0295/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fegata 47, 3050 MJØNDALEN
Gnr 204, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Violetta Ewa Brzozowska
Grzegorz Brzozowski

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 54 kvm
Totalt BRA: 306 kvm
TBA: 213 kvm

Beskrivelse:

HEL TOMANNSBOLIG
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Kjeller: Gang, teknisk rom og vaskerom. Sokkelleilighet (ikke godkjent) (vest): Entre, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
Sokkelleilighet (ikke godkjent) (øst): Entre, stue, kjøkken, gang, bad og sovealkove.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entre, bad, trapperom, bod, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 140 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Trapperom, gang, toalett og 4 soverom
Total BRA: 64 kvm.

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 51 kvm. Garasje, bod rundt garasje
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse- og balkongareal

UTHUS
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger/ skisser. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten. Boligen er vurdert som én selvstendig boenhet med forutsetninger fra byggeåret/ tillatelsen fra kommunen, selv om planløsning i kjelleren i boligen er gjort
om/ er endret og etablert to leiligheter med sperret forbindelse til hovedbolig, uten å søke om tillatelse fra kommunen.

Innhold
Boligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 98 m². Entre, bad, trapperom, bod, kjøkken, spisestue og stue
2. etasje BRA-i 64 m². Trapperom, gang, toalett og 4 soverom
Kjeller BRA-i 90 m². Kjeller: Gang, teknisk rom og vaskerom.
- Sokkelleilighet (vest): Entre, stue, kjøkken, sovealkove og bad.
- Sokkelleilighet (øst): Entre, stue, kjøkken, gang, bad og sovealkove.

Standard
1.ETASJE:

Stue: Laminat på gulv, malt overflate og flis i knekt marmor på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Spisestue: Laminat på gulv, og malt overflate og flis i knekt marmors på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn og peis. Utgang til vestvendt terrasse. på ca. 64m2

Kjøkken: Flis på gulv 30x60cm i lys baige, flis på vegg over benkeplate og på øvrige vegger 60x30cm i hvit, samt detaljer av mosaikk i knekt marmor. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2011, med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Det er montert en mørkebrun 28mm benkeplate i laminat med nedsenket og overlimt 1,0x kjøkkenkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur med uttreks tut i krom. Det er barløsning med hvite fronter og 40mm hvit benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, underbygget oppvaskmaskin, innebygget kjøl-/fryseskap. Det er integrert to stekeovn, mikroovn og platetopp med induksjon.

Bad: Flis på gulv 6x6cm lyseblå og flis på vegger 15x20cm i lyseblått. Takess i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med bidé, naturlig avtrekk, servantskap med 120cm servant, gulvstående wc og åpen dusj med glassvegg og dusjgarnityr i krom.
Entre: Flis på gulv 30x60cm i lys baige og flis på vegger 60x30cm hvit. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bod: Flis på gulv og flis på vegger 60x30cm hvit. Malt overflate i himling. Sikringsskap. Åpen garderobe.

Trapperom: Flis og malt panel på vegger i mosaikk av knekt marmor. Malt overflate i himling. Tretrapp hvitmalt.

2.ETASJE:

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger murstein på vegg ved skrorstein. Malt overflate og downlights i himling, delvis skrå himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe og kott bak knevegg. Soverommet har utgang til vestvendt balkong på ca 3m2.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger murstein ved skorstein. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling og delvis skrå himling.

Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Delvis skrå himling.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Sikringsskap.

Trapperom: Laminat på gulv og flis av knekt marmor på vegger. Malt overflate i himling. Tretrapp.

Toalett: Parkett på gulv og flis på vegger mosaikk i marmorstein. Malt overflate i himling og takvindu. Gulvvarme. Toalettet er utstyrt med naturlig avtrekk, servantskap med hvite og slette fronter, servant med ettgreps servantarmatur i krom og veggmontert wc, samt innbyggings cisterne.

KJELLER:

Vaskerom: Flis på gulv grå 30x60cm og flis på vegger 30x60 hvit. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, stoppekran og naturlig ventilasjon.

Gang: Flis på gulv 30x60cm i grå og hvit flis på vegger i samme format. Malt panel i himling. Trapp malt i hvit.

Teknisk rom: Flis på gulv 30x60cm i grå og hvit flis på vegger 30x60. Pusset og malt overflate i himling. Bereder og naturlig avtrekk i pipen.

Sokkelleilighet (mot vest):

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og utgang til vestvendt terrasse på ca. 14m2.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Sikringsskap.

Kjøkken: Laminat på gulv, og 10x10xm hvit flis på vegg over kjøkkenbenk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2011 med hvite slette fronter. Benkeplate i 28mm i laminat med marmormønster og nedsenket rund oppvaskkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur i krom.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, underbygget oppvaskmaskin og opplegg for kjøl-/fryseskap og komfyr.

Sovealkove: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv i glassert mosaikk 2x2cm blå med sjattering og en hvit stripe, flis på vegger hvit 20x20cm. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører og skinne på gulv og i topp og med dusjgarnityr i krom, mekanisk avtrekk, servantskap med 50cm keramisk servant og ettgreps blandebatteri og gulvstående wc. Opplegg for vaskemaskin.

Sokkelleilighet (mot øst):

Entre: Flis på gulv, og malt panel og strietapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utgang til nordøst vendt terrasse på ca. 22m2. Flislagt trapp i brun flis.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, og hvit 20x20cm flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2011 med hvite slette fronter. Benkeplate i 28mm hvit laminat med 2x nedsenket kjøkkenvask i rustfritt stål med kjøkkenarmatur i krom.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og underbugget oppvaskmaskin, frittstående komfyr.

Sovealkove: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Mosaikkflis på gulv 2x2cm hvitglassert og flis på vegger 20x20 hvit med blå border. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, servant og veggmontert wc 50cm skap.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mesteparten av renoveringsarbeidet ble utført av den nåværende eieren

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektroinstallasjon AS sikringsskap 19.08.2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El -Tilsynet Rune Jacobsen 24.06.2020

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Privat dyp brønn, septik

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: vaskerom, vann lekker fra gulvet,Det er svarte prikker i taket på badet

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det vokser mugg i kjelleren noen steder

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: maur dukker opp

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 14,05,2026 supertakst

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Oljetanken ble etterlatt av de forrige eierne, jeg vet ikke hvor

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.05.2026
Bygning:
Grunnmur er oppført i støpt betong og er utvendig

pusset over terreng. Innvendige vegger i kjeller er i betong og lettvegger. Ytterveggene er oppforet og isolert på innsiden. Veggkonstruksjon over kjeller er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer er en kombinasjon av trevinduer og PVC vinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør og terrassedør med 2-lags isolerglass i malt utførelse. Innvendige dører er kombinasjon av slette og profilerte formpressede laminatdører med treramme og glassdører.
Vinduer og dører har blitt skiftet i årenes løp:
- De eldste vinduene var fra 1973, 1979, 1981
- Noen vinduer er fra 2008
- Terrassedører ble skiftet i 2010
- PVC vinduer ble skiftet i 2011-2012

Balkong/terrasse:
Det er etablert balkong i tre ved soverom 1 i 2.etg. Balkongen er på 3m2, med tett rekkverk med panel på begge sider. Gulvet er tekket med blikk.
I 1.etg. er det etablert terrasse mot syd-vest på 64m2 og veranda på 76m2.
Ved kjeller er det etablert platting i treverk mot vest på 14m2 og platting med betongheller på nedsiden av huset på 22m2.
Ved garasjen er det etablert platting i trematerиale på 37m2.
Veranda:
På oversiden av boligen er det etablert veranda med tak over. Gulvet er terarssegulv. Vegger er tresøyler. Takkonstruksjon er i tre og er tekket med takpanner i stål. Konstruksjon fremstår som åpen konstruksjon men eieren opplyser at de hekter plater i plast rundt veranda om vinteren, slik at veranda blir lukket når det er kjølig. Det er også etablert utekjøkken på veranda.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast, Støpejern.
Type vannledninger: Kobber, Plast, Jern.
Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1981 plassert på gulv på teknisk rom.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon (avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler)

Elkraft:
Det er skruesikringer i sikringsskapet i gangen i 2. etasje. i øvrige sikringsskap er det installert automatsikringer. EL-installasjon ble oppgradert og nye sikringer installert i ca. 2011.

Garasje:
Garasjen er oppført med ubehandlet plate på mark og med vegg- og takkonstruksjon i tre. Garasjevegger er kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med takpanner i stål. Garasjen er utstyr med garasjeport og det er en sidedør. I ca. 2022 ble det det er etablert bod rundt tre sider av eksisterende garasje og brukes som redskapsbod og til lagring av ved. Det er luker i tre på boden, samt to boddører.

Uthus (hobbyrom):
Uthus i sekskantet form er oppført med vegg- og takkonstruksjon i tre med glass på alle vegger.
Gulv er trekonstruksjon. Taket er tekket med takpanner i stål.
Uthuset har blitt brukt som bur til fuler. Det er innlagt strøm i uthuset.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
- Drenering:
Det er registrert terreng som heller mot huset/ grunnmuren. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er fuktinnsig fra grunnen og det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng" Eieren opplyser at det tyter opp vann fra gulvet i vaskerommet når det er store nedbør. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand og det er ukjent gjenværende brukstid.
Anbefalte tiltak: Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Det er etablert grunnmursplate rundt flere vegger, men ikke rundt alle vegger, samt at drensrør er ikke lagt ifølge eieren. Drensrør sørger for at grunnvann ledes vekk og ikke lar grunnvannsnivået stige opp ved grunnmuren. En god drenering er kombinasjon av grunnmursplate, drensrør, gode drensmasser og forhold på bakken.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Dette er særlig viktig i dette tilfelle siden boligen er plassert i en skråning og det kan være store mengder overflatevann som kommer mot grunnmuren. Det anbefales å engasjere en konsulent for å undersøke forhold og vurdere og beskrive tiltak deretter.
Kostnadsestimat: over 500 000kr.

- Rom under terreng:
Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i begge sokkelleilighetene. Ved hulltaking ble det registrert skadelig fuktverdier. Det ble registrert 20,3% vektprosent i grunnmur mot vest og 20,5% vektprosent i grunnmur mot syd. Målte verdier faller under gruppe meget fuktig 20 - 27% vektprosent, hvor det er fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Det er registrert svartsopp flere steder på veggene og i vindus/dør smyg og det kjennes typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader. Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med manglende drenering/fuktsikring av boligen.
Påforede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for

magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader. Bruk av dampsperre på vegger mot terreng var normal byggeskikk tidligere, men løsning skaper grobunn for mugg- og soppdannelser i lukket konstruksjon og har ført med seg fukt- og råteskader i konstruksjon under terreng. Løsningen anbefales ikke lenger. grunnmuren i betong er ikke isolert på utsiden.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Alt av organiske materialer mot betong og murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Organisk materiale som treverk er fuktømfintlig og med det er utsatt for mugg, sopp og råtedannelse. På slike steder er bruk av uorganiske materialer anbefalt. For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen. Etterisolering av grunnmuren ifb. drenasjeutbedring anbefales. Det anbefales å etablere god mekanisk ventilering av hele kjeller, samt jevn temperatur året gjennom. På den måten vil fuktig inneluft skiftes ut og fare for kondens på overflater minke. Stabil temperatur i kjelleren bidrar til redusering av kondenseringen. Det anbefales å engasjere en bygningsteknisk konsulent for å utarbeide egnede og varige løsninger.
Kostnadsestimat: Over 500 000

- Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etg., terrasser og platting:
Det registreres skader og utettheter i tettesjikt/ tekkingen på balkongen. Det er råteskader i panelen på rekkverket til balkongen. Det registreres råteskader i rekkverk på terrassene og langs trapper flere steder. Terrassegulv/ platting til Jacuzzi er skjevt og skjevheter skyldes trolig underdimensjonering (svak konstruksjon).
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Råteskadet trevirke må skiftes. Råte svekker treverk og konstruksjon og råte utvider seg. Derfor er det viktig å skifte det som er angrepet av råte og beskytte konstruksjon mot fukt og vanninntrengning. Skaden i tekkingen må utbedres slik at vann ikke trenger inn og forårsaker skader i konstruksjon.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i baderomsvindu i 1.etg. På vinduene til stue i 1.etg. er det registrert skader i skjøtene ved bunnkarm. På grunn av alder (isolerglass over 35år), vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Utskifting av dører og vinduer pga. skade/slitasje må påregnes. Vinduer med råteskader i karm og ramme må skiftes. Råteskader i ramme og karm gjør at vindu ikke lener er tett og med det har mistet sin funksjon for beskytte mot vær og vind. Råte har tendens til å utvide seg til tilstøtende konstruksjon og gjøre ytterligere skade i konstruksjon.
Det anbefales å skifte beslag og etablere beslag under vinduer i murvegger. Noen av vinduene og dørene er ikke rammet ferdig om.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Yttervegger:
Det registreres stedvis råte i trekledning, spesielt i de nederste bordene og rundt vinduer. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Kledning med råteskader anbefales skiftes ut. Råteskader gjør at kledningen som den ytre beskyttelse, mister sin funksjon og lekkasjer og fuktskade kan oppstå. En råteskade kan og utvides til veggkonstruksjon og gjøre ytterligere skader i konstruksjonen. Pga. manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt til dette er utbedret. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Taktekking:
Det registreres knekte takstein og hull og bulker i takplater på taket over veranda. Det er observert rustdannelse på beslag. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Beslag ved overganger tak-vegg er ufullstendig utført. Det er glipper mellom vegg og beslag som gjør at vann lett kan renne mellom og inn i konstruksjon. Det registreres utettheter ved rørføring. Belaget mangler hette, samt at fotbeslaget ikke er tredd under overliggende takstein.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Knekte og skadde takstein og takpanner må skiftet, slik at vannlekkasje unngås. Utettheter ved rørføringer: Mange vannlekkasjer på tak skyldes utette gjennomføringer. Årsaken er først og fremst utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringene i både taktekningen og undertaket. Utettheter har ført/kan føre til at vann kan trekke inn i konstruksjonen å føre til mugg- , sopp- og råteskader. Tiltak: Utbedre utettheter rundt rørføringer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Oljetank:
Eieren opplyser at det er nedgravd oljetank på tomta, men vet ikke hvor den er nedgravd. Det er ingen dokumentasjon på anlegget. Det er ingen varmekjele, eller fyrkjele i bygget.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Oljetank skal fjernes, renses og leveres til godkjent mottak av et godkjent firma for dette.
Utbedringskostnader: 100 000 - 200 000

- Våtrom: Bad i 1.etg.:
Det var ikke mulig å foreta hulltaking da veggen mot gangen var flislagt. På vegg mot kjøkkenet er det satt opp høyskap.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og

våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Anbefalte tiltak: Badet må totalrenoveres. Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på
vegger og gulv med rennende vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom: Bad i sokkelleilighet mot vest:
Sluk på bad i sokkelleilighet mot vest Tettesjikt er ikke registrert.
Det er registrert motfall på gulv, ellers flat gulv uten fall mot sluk. Det er ingen høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Ifølge eier ble badet bygget i ca. 2011 - 2012 av eieren selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og våtrommet.
Anbefalte tiltak: Badet må totalrenoveres. Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom: Bad i sokkelleilighet mot øst:
Registrert motfall ett sted, eller flatt gulv uten fall.
Tettesjikt er ikke registrert. Ingen mulighet for avrenning mot sluk ved lekkasje fra utstyr. Fukt ble ikke påvist i hullet, men det er spor etter svartsopp i mellom lagene på vegg.. Det ble boret på motsatt side av dusj. Det registreres fuktskader i en åpning i vegg mot terreng.
Ifølge eier ble badet bygget i ca. 2011 - 2012 av eieren selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og våtrommet.
Anbefalte tiltak: Sluk på bad i sokkelleilighet mot øst
Badet må totalrenoveres. Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom: Vaskerom i kjeller:
Tettesjikt er ikke registrert i gulv, men er registrert på vegg. Det er registrert motfall på gulv, ellers flat gulv uten fall mot sluk. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Ifølge eier ble våtrommet bygget i ca. 2011 - 2012 av eieren selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og våtrommet.
Anbefalte tiltak: Våtrommet må utbedres, slik at det tilfredsstiller dagens forskrifter, hvor krav til tettesjikt, fall mot sluk, gulvhøyder, installasjoner, etc. er essensielle. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
- Grunnmur og fundament:
Grunnmur under terrasse har noen skader/ avskaling i pussen under terrasse mot vest og det mangler stedvis overflatebehandling / puss.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: For å hindre fuktinntrekk/frostspreng gjennom skadde overflater, anbefales det reparasjon av skadene og gjenpussing/ behandling av disse. På den måten blir overflaten beskyttet mot innhengning av fukt inn i konstruksjon og ytterligere skader.

- Skorstein over tak:
Det er registrert rust på heldekkende beslag, samt at foten til pipebeslaget ikke er formet etter tak. Høyde på skorstein over tak er lavere enn det forskriftene tilsier.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Beslaget har nådd tiltenkt levealder og utskifting av beslag er å påberegne. Rust kan gjøre at beslaget ikke er tett lenger og lekkasje kan oppstå. Anbefalt høyde på skorstein over tak er 80cm. Det anbefales å øke høyden på skorstein slik at røykgasser føres ut fra byggverket på en måte som ikke medfører fare for antennelse av byggverket og nabobyggverk.

- Takkonstruksjon og loft:
Det er registrert fuktmerker og soppvekst på overflater på kaldtloft og indikerer aktiv eller gjentakende fuktpåvirkning i form av lekkasjer fra tak eller kondens. Det er risiko for videre skadeutvikling, inkludert muggvekst, råte og svekket inneklima. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og lekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Det anbefales at forholdene vurderes av en ansvarlig fagkyndig (ingeniør/byggtekniker) og tiltak vurderes deretter. Unnlatelse av tiltak, kan føre til omfattende skader på takkonstruksjon med svekkelse av bæreevne,

lekkasjer, dårlig inneklima.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble største høydeforskjeller målt i følgende rom:
Sokkelleilighet mot vest:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 44mm over hele rommet og ca. 15mm lokalt over 2m.
På sovealkove måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og ca. 10mm lokalt over 2m.
Høydeforskjell mellom stue og sov måles til 21cm
Sokkelleilighet mot øst:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm lokalt over 2m.
På sovealkove måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og ca. 3mm lokalt over 2m.
Hovedbolig:
På kjøkkenet måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over hele rommet og ca. 5mm lokalt over 2m.
I stuen måles det ingen avvik
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over hele rommet og ca. 10mm lokalt over 2m.
På soverom 3 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm lokalt over 2m.
Det registreres sprang i gulv mellom spisestue og stue som er over 25mm.
Det er ikke registrert vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, vil det kreve utbedringstiltak.

- Kjøkken: Hovedbolig:
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2011, med hvite slette fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Det er montert en mørkebrun 28mm benkeplate i laminat med nedsenket og overlimt 1,0x kjøkkenkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur med uttrekks tut i krom. Det er barløsning med hvite fronter og 40mm hvit benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg, underbygget oppvaskmaskin, innebygget kjøl-/fryseskap. Det er integrert to stekeovn, mikroovn og platetopp med induksjon. Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger og el-installasjoner. Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering. Det registreres skader på overflaten til enkelte fronter. På sokkellist er det registrert fuktskader i form av oppsvulming. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking. Fronter og sokkellist med skader gjør at materialet er åpent og ømfintlig for fuktpåvirkning, og ved ytterligere fuktpåvirkning vil skadene bli større. Av den grunn anbefales enten utbedring av sokkellist og dører, slik at det er beskyttet mot fukt og skadene stoppes, eller utskifting av disse. Det understrekes at en reparasjon av frontene vil være synlig. Med det er utskifting av fronter et bedre alternativ, slik at utseende blir som øvrige fronter.

- Kjøkken: Sokkelleilighet mot vest: Innredning og overflater:
Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2011 med hvite slette fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate i 28mm i laminat med marmormønster og nedsenket rund oppvaskkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur i krom. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg, underbygget oppvaskmaskin og opplegg for kjøl-/fryseskap og komfyr.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger og el-installasjoner. Det er registrert fuktskader på skapet under vasken. Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell
lekkasje eller tørrkoking. Fuktskader i underskapet under vask anbefales utbedret, slik at utviklingen stopper. Fuktskader gjør at materialet smuldrer opp og vil føre til at underskapet må byttes. For å forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen, anbefales det justering av enkelte dører og skuffer.
- Kjøkken: Sokkelleilighet mot vest: Avtrekk:
Vifta trekker dårligere enn normalt, filteret sitter ikke godt, samt uegnet type filter.
Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å utbedre vifte og bruke egnet filter for bedre funksjon. Viften er av eldre dato og utskifting er påregnelig. En avtrekksvifte med med dårlig funksjon, samt uegnet type filter vil føre til at damp, lukt og matos ikke trekkes ut av boligen under tilbereding av mat. Lukt vil sette seg i boligen og damp vil bli liggende i inneluft og med det øke faren for kondensering.

- Kjøkken: Sokkelleilighet mot øst: Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2011 med hvite slette fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate i 28mm i laminat i hvit og nedsenket 2,0x oppvaskkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur i krom. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg, underbygget oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Kjøl-/fryseskap er plassert i gang. Lekkasjestopper

(aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger og el-installasjoner.
Det er registrert fuktskader på skapet under vasken.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering.
Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin og på sokkellist.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell
lekkasje eller tørrkoking. Fuktskader i underskapet under vask, samt rundt oppvaskmaskin anbefales utbedret, slik at utviklingen stopper. Fuktskader gjør at materialet smuldrer opp og vil føre til at underskapet må byttes. Årsak til fuktskader anbefales å fjerne. For å forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen, anbefales det justering av enkelte dører og skuffer. Sokkellist anbefales utbedret for å stoppe videre forringelse.

- Toalettrom:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd cisterne og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Drensåpning hjelper til at lekkasjevann fra cisterne, vil bli oppdaget raskt og tiltak foretatt. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Ved manglende drensåpning under cisterne vil en lekkasje kunne forårsake store skader i konstruksjon før den blir oppdaget. Drensåpning anbefales etablert, eller installert en Watherguard som vil stenge vannet i tilfelle lekkasje.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Naturlig ventilasjon gir en utilstrekkelig lukt- og fuktfjerning, samtidig som den er uforutsigbar som avhenger av vind og temperaturforskjeller. Når det vindstille eller varmt ute, vil den nesten ikke fungere. Det anbefales etablering av luftespalt.

- Avløpsrør:
Avløpsrør fungerer som tiltenkt ved undersøkelsestidspunkt. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det er dokument i saken i kommunen om pålegg til påkobling til offentlig avløpsnett, samt svar fra tidligere eier. Ukjent om dette ble utført. Gitt i informasjon fra dagens eier om at septiktank tømmes to ganger årlig, er det nærstående å tro at anlegget ikke er koblet til offentlig avløps nett. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Deler av avløpsrør som ikke er oppgradert, bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannledninger:
Deler av vannledninger ble oppgradert ifb. etablering av bad og kjøkken i kjeller, samt kjøkken, vaskerom og toalett i hovedbolig.
Vannrør som ikke er skiftet ifb. oppgradering av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
Det er ikke installert rør-i-rør system og deler av rørstrekk er skjulte. Det registreres drypplekkasje fra vannrør i kjeller. Det er rust på på hovedstoppekranen, samt spor etter lekkasje fra drypplekkasje i koblingen. Det er etablert en kran i vegg mellom gang og sokkelleilighet mot øst. Rennende vann fra kranen vil kunne renne inn i isolasjon og i vegg. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved stikkledning på innsiden av kjellervegg på vaskerom. Eieren opplyser at vann er fra egen brønn med pumpe på tomta. Dette anlegget er ikke vurdert.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Registrerte avvik anbefales utbedret av en rørlegger, slik at drypplekkasjer stoppes. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Videre undersøkelser anbefales. Vannkran som er installert i vegg anbefales å flytte utenfor vegg for å unngå skader i veggkonstruksjon.
Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. De anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser av anlegget av en fagperson/ rørlegger, slik at tilstand avklares og tiltak vurderes deretter. Uten slike undersøkelser kan en risikere betydelige og uforutsette kostnader. Eget brønn-anlegg anbefales undersøkt og kontrollert med det samme.

- Varmtvannsbereder:
Berederen fungerer, men har passert 45 år og har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig. Anbefalt brukstid for beredere er 20 år.

- Ventilasjon:
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer var vanlig løsning for byggetiden.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Det registreres at vinduer som ble skiftet i senere tid, ikke har ventiler. Med dette er det flere rom som ikke har ventilasjon (tilførsel av frisk luft) utover å åpne vindu.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert der det mangler, Manglende luftutskifting i bolig kan føre til dårligere luftkvalitet med opphoping av fukt, mm. Følgene kan være svartesopp og annen mikrobiell vekst med helseplager som følge av det.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
Det har blitt foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig, noe som er søknadspliktig etter Plan- og bygnings loven.
Det er etablert to selvstendige boenheter i kjelleren til boligen som ikke er byggemeldt og godkjent.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.
Flere steder på terrassene i hagen er det ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

- Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift:
Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i sokkelleilighetene.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

- Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger:
Det er ikke montert snøfanger på flere takflater.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Peis
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 35 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunen opplyser om at ingen gebyrer er registrert på eiendommen. Boligen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp, og betaler heller ikke for renovasjon.

Eiendommen er tilknyttet søppeltømming fra RDF. - Eieren opplyser at kostnadene for dette er ca 7000kr pr år.

Eier er ansvarlig for slamtømming ved Tilsyn for små avløpsanlegg Lier kommune. Kostnaden for dette er ca 4800,- pr år.
https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Boligen er tilknyttet privat brønn.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 085 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 340 409,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
DNB / fremtind
Polisenr: 22736179

TV/Internett/Bredbånd
Telenor leverandør av tv og internett

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 201 kvm (Eiertomt)
Skrående tomt. Pent opparbeidet med beplantet hage og asfaltert gårdsplass.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fegata 47 ligger i et naturnært område midt mellom Mjøndalen og Drammen. Her bor man med skogen som nærmeste nabo. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker et mer tilbaketrukket bomiljø, samtidig som du fortsatt har grei avstand til servicetilbudene i Mjøndalen.

Eiendommen ligger rett ved skog og turterreng, med tilgang til stier, skiløyper og flotte turområder. Området byr på gode muligheter for turgåing, sykling, bærplukking og friluftsaktiviteter året rundt. Den rolige beliggenheten gir en følelse av å bo «på landet», selv om man ikke er langt fra tettstedet.

Området er preget av spredt bebyggelse, lite trafikk og et trygt, stille nærmiljø. Perfekt for de som ønsker privatliv, naturnær livsstil og god plass rundt seg. Lite gjennomgangstrafikk gjør området barnevennlig og trygt. Det er en kort kjøretur til Mjøndalen sentrum, hvor man finner dagligvare, butikker, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud. Eiker Senter og Drammen ligger også innenfor komfortabel avstand.

Bil er den mest praktiske transportformen her, men man har fortsatt god adkomst til hovedveier som E134. Mjøndalen stasjon ligger en kort kjøretur unna og gir togforbindelser mot Drammen, Oslo og Kongsberg.

Det finnes flere barnehager og skoler i Mjøndalen og nærliggende områder. Elever har trygg transportvei via buss eller bil.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss: Stensmyren - 0.9 km (Linje 52, 56)
Tog: Gulskogen stasjon 4.8 km

Skoler og barnehager
Barnehage:
Gulskogen barnehage (0-5 år) - 4.2 km
Teknabarnehagen Tellus (0-5 år) - 4.2 km
Rødgata barnehage (1-5 år) - 4.2 km

Skole:

Rødskog skole (1-7 kl.) - 4.5 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) - 5.5 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) - 5.8 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10) - 6.6 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl) - 6.8 km
Akademiet Ypsilon vgs - 5.8 km
Akademiet videregående skole - 6.2 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Drammen kommune opplyser om at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i deres arkiver. Byggetillatelse ble gitt 31.10.1958.
Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Hele kjelleren og dagens bruk av disse rommene i kjelleren oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som stue, baderom, soverom eller kjøkken. For at rommet lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Terrassen (overbygd tilbygg) på baksiden av huset er ikke byggemeldt eller godkjent av Drammen kommune.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Fegata 47 er i utgangspunktet en hel tomannsbolig med 2 leilighetsnr.
Fegata 47-H0101
Fegata 47-H0201
Eieren av boligen bruker hele boligen som en i dag.

Boligens første og 2 etasje samsvarer ikke med dagens bruk og byggtegninger fra kommunen.
På siste tegninger fra kommunen er 2.etg inndelt slik: Kjøkken, stue, soverom, soverom, gang og dusj/wc.
Dagens bruk er følgende 4 soverom, toalett og gang.
På siste tegninger fra kommunen er 1.etg inndelt slik: Kjøkken, stue, soverom, soverom, gang og dusj/wc.
Dagens bruk er følgende Stue, entrè, spisestue, kjøkken og bad.
Det er avvik fra siste tegninger som er byggemeldt og dagens bruk. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ingen tegninger på garasjen. Historiske foto viser at denne ble oppført en gang mellom 1959 0g 1963.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen får vann fra brønn.

Eiendommen har privat septikanlegg. Kommunen opplyser i informasjonsbrev at dersom en bolig har privat septikanlegg må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken. Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Adkomst til eiendommen ved privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Større deler av eiendommen, inkludert delen med boligbebyggelse, er i dag uregulert. En del i ytterkanten av eiendommen er regulert til jord- og skogbruk.
Området rundt eiendommen er både uregulert samt regulert til jord- og skogbruk, kjøreveg, annen veggrunn, annet spesialområde og jord- og skogsbruk som er midlertidig trafikkområde. Det er også i nærområde RpOmråde igangsatt, som betyr at det er formelt varslet oppstart av planarbeid, men at den endelige planen ikke ennå er vedtatt.

Kommuneplan:
Kommunedelplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037:
- Formål: boligbebyggelse nåværende.
- Eiendommen ligger innenfor et område med ras- og skredfare

Reguleringsplan: YT 01 RV 11, Mjøndalen - Drammen (15.11.1995).
- Formål: uregulert og jord- og skogsbruk.

Eiendommen er berørt av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3301/204/17:
30.06.1958 - Dokumentnr: 2029 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Det skal være felles vei til eiendommen (nevnt i heftelsen med gnr. 4, bnr. 17, dette er i 2024 omgjort til gnr. 204, bnr. 107), fra nordøstre hjørne fram til kryss i fjellet. En lengde av 35 m til dette avstår hver av tomtene en bredde av 1.75 meter.

20.11.1985 - Dokumentnr: 11917 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:204 Bnr:18. Med flere bestemmelser.

Kommentar: Eier av eiendommen Ånestad, gnr. 4, bnr. 17 (dagens gnr. 204, bnr. 17) i Nedre Eiker erkjenner at eiendommen Hellesplassen, gnr. 3, bnr. 18 i Nedre Eiker har lik rett til bruk av vann fra dypvannsbrønn anlagt med pumpehuset på Ånestads grunn. Eiendommen har den samme forpliktelse hva angår vedlikeholdsomkostninger til hus og anlegg. Skulle det gamle hus på Hellesplassen bli revet og gjenoppbygget, ombygget og modernisert eller innredet med bad og WC faller en tredjedel av drifts- og vedlikeholdsomkostninger på dette hus, mens de øvrige to hus bærer hver sin tredjedel.

14.11.2000 - Dokumentnr: 10441 - Skjønn
Skjønn avsagt 16.09.1997, Sak nr. 96.00224 B.
Saksøker: Staten V/samferdselsdep. v/vegsjefen.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gjelder ekspropriasjon.

15.10.2004 - Dokumentnr: 11322 - Jordskifte
Sak nr. 12/2001-06.00 Daler ved Nedre Buskerud.
Jordskifterett. Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2006 - Dokumentnr: 12002 - Jordskifte
Jordskifte- og grensegangssak og overjordskifte ved Nedre Buskerud Jordskifterett. Gjelder denne registerenheten med flere

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 204, bnr. 10 i Drammen kommune («hovedbølet»).

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Servitutt kan fås ved henvendelse til megler.
Nedre Buskerud jordskifterett
Eidsivating jordskifteoverrett
Tinglyst samordnet utdrag av rettsbok
for
sak 12A/2001-06.00
sak 5/2005-21.00

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Eiendommen har privat septikanlegg. Kommunen opplyser i informasjonsbrev at dersom en bolig har privat septikanlegg må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken. Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade ca.(Faktura til selger) kr. 6 200,-
Tilstandsrapport ca. (Faktura til selger) kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert 14.05.2026
- Energiattest, datert xxxxxx
- Vedtekter og husordensregler 27.04.2026
- Reguleringsplankart, datert 27.04.2026
- Kommuneplankart, datert 27.04.2026
- Byggetillatelse, datert 31.10.1958
- Byggemeldte tegninger, datert 17.06.1981 og 15.06.1949
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.







Fegata 47
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1959
Enebolig BRA:	252 m^2
Enebolig BRA-i:	252 m^2
Sum alle bygg BRA:	306 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	252 m^2
Rapportdato:	14.5.2026 (Gyldig til 14.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	13	11	0

Supertakst

GNR: 204 BNR: 17

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Fegata 47
3050 Mjøndalen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42626

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Fukt i kjelleren
Rom under terreng	Fukt i konstruksjon
Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etg., terrasser og platting	Råteskade
Vinduer og dører	Råteskader i vinduskarmer og rammer
Yttervegger	Råteskader og manglende utlufting
Taktekking	Skader på tak
Oljetank	Ingen dokumentasjon på anlegget
Våtrom: Bad i 1.etg. - Våtrom	Manglende menmbran
Våtrom: Bad i sokkelleilighet mot vest - Våtrom	Tettesjikt ikke registrert og manglende fall mot sluk/motfall
Våtrom: Bad i sokkelleilighet mot øst - Våtrom	Tettesjikt er ikke etablert og fuktskader
Våtrom: Vaskerom i kjeller - Våtrom	Motfall, manglende tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Skader i puss
Skorstein over tak	Alder
Takkonstruksjon og loft	Soppvekst på kaldtloft
Etasjeskille og gulv på grunn	Høydeforskjell
Kjøkken: Hovedbolig - Overflater og innredning	Skader på innredningen
Kjøkken: Sokkelleilighet mot vest - Overflater og innredning	Fuktskader på skap under vask

UTKAST

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Sokkelleilighet mot vest - Avtrekk	Skader på vifta
Kjøkken: Sokkelleilighet mot øst - Overflater og innredning	Skader under vask
Toalettrom	Manglende drensåpning under cisterne.
Avløpsrør	Alder
Vannledninger	Drypplekaksje fra rør
Varmtvannsbereder	Alder
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

UTKAST

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det har blitt foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig, noe som er søknadspliktig etter Plan- og bygnings loven.
Det er etablert to selvstendige boenheter i kjelleren til boligen som ikke er byggemeldt og godkjent.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.
Flere steder på terrassene i hagen er det ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i sokkelleilighetene.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på flere takflater.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.5.2026	**14.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Violetta Ewa Brzozowska**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Grzegorz Brzozowski**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Maciej Brzozowski**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som én bolig, med forutsetninger fra byggeåret/ tillatelsen fra kommunen, selv om planløsning i kjelleren og i boligen ellers er gjort om/ er endret og etablert to leiligheter med sperret forbindelse til hovedbolig, uten å søke om tillatelse fra kommunen. Rommene er beskrevet jfr. bruken ved befaringstidspunktet.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved byggesøknadstidspunktet).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler.
Boligen er fra 50-tallet.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
På bygningsdeler der det settes tilstandsgrad 3 (TG 3) skal det settes et anslag på utbedringskostnader.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fegata 47, 3050 Mjøndalen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**204**	Bruksnr:	**17**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1959** - Byggeåret						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med 2 sokkelleiligheter er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og er utvendig pusset over terreng. Innvendige vegger i kjeller er i betong og lettvegger. Ytterveggene er oppforet og isolert på innsiden.
Veggkonstruksjon over kjeller er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille

er et trebjelkelag.
Vinduer er både trevinduer og PVC vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene er isolerte. Loftet er et kaldtloft. Det er en innvendig tretrapp med tette trinn.
Boligen inneholder:
Kjeller: Gang, vaskerom og teknisk rom.
Kjeller (sokkelleilighet mot vest): Entré, stue, kjøkken, sovealkove, bad.
Kjeller (sokkelleilighet mot øst): Entré, stue, kjøkken, sovealkove, gang og bad.
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue og trapperom.
2. etasje: 4 soverom, toalett, gang, trapperom.
Høyeste romhøyde ble målt på kjøkken i 1.etg. til ca. 2,38m
Laveste høyde ble målt på toalett i 2.etg. til ca. 1,41m under skrå himling.
Boligen har naturlig ventilasjon. Oppvarming er via elektriske panelovner og gulvvarme. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Boligen er fra 50-tallet og utbedringer, vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter, normer og NS 3600 er påregnelig.
For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

UTKAST

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	252	252	0	0	179
Garasje	51	0	51	0	37
Uthus	3	0	3	0	0
Totalt m²	**306**	**252**	**54**	**0**	**216**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**64**	**64** Romfordeling: Trapperom, gang, toalett og 4 soverom	**0**	**0**	**3**
1. etasje	**98**	**98** Romfordeling: Entre, bad, trapperom, bod, kjøkken, spisestue og stue	**0**	**0**	**140**
Kjeller	**90**	**90** Romfordeling: Kjeller: Gang, teknisk rom og vaskerom. Sokkelleilighet (vest): Entre, stue, kjøkken, sovealkove og bad. Sokkelleilighet (øst): Entre, stue, kjøkken, gang, bad og sovealkove.	**0**	**0**	**36**
Totalt m²	**252**	**252**	**0**	**0**	**179**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**51**	**0**	**51** Romfordeling: Garasje, bod rundt garasje	**0**	**37**
Totalt m²	**51**	**0**	**51**	**0**	**37**

UTKAST

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Hobbyrom	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger/ skisser. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt til rapporten.
Boligen er vurdert som én selvstendig boenhet med forutsetninger fra byggeåret/ tillatelsen fra kommunen, selv om planløsning i kjelleren i boligen er gjort om/ er endret og etablert to leiligheter med sperret forbindelse til hovedbolig, uten å søke om tillatelse fra kommunen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i kjeller i betong	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Grunnmursplate/ knotteplast lagt noen steder, men ikke overalt. Drensrør ikke montert ifølge eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er registrert terreng som heller mot huset/ grunnmuren. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er fuktinnsig fra grunnen og det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"
Eieren opplyser at det tyter opp vann fra gulvet i vaskerommet når det er store nedbør.
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand og det er ukjent gjenværende brukstid..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Det er etablert grunnmursplate rundt flere vegger, men ikke rundt alle vegger, samt at drensrør er ikke lagt ifølge eieren. Drensrør sørger for at grunnvann ledes vekk og ikke lar grunnvannsnivået stige opp ved grunnmuren. En god drenering er kombinasjon av grunnmursplate, drensrør, gode drensmasser og forhold på bakken.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Dette er særlig viktig i dette tilfelle siden boligen er plassert i en skråning og det kan være store mengder overflatevann som kommer mot grunnmuren.
Det anbefales å engasjere en konsulent for å undersøke forhold og vurdere og beskrive tiltak deretter.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

UTKAST

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein, Byggegrunn av fjell

Ifølge eier står huset på fjell og bærende underlag av pukk/stein.

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur under terrasse har noen skader/ avskaling i pussen under terrasse mot vest og det mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng gjennom skadde overflater, anbefales det reparasjon av skadene og gjenpussing/ behandling av disse. På den måten blir overflaten beskyttet mot innhengning av fukt inn i konstruksjon og ytterligere skader.

6.3 Rom under terreng



Fuktsøk i veggpåforing i sokkelleilighet mot øst.

Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Innredning av kjelleren ble utført i perioden 2011 - 2014

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja



Fuktsøk i veggpåforing i sokkelleilighet mot vest

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i begge sokkelleilighetene. Ved hulltaking ble det registrert skadelig fuktverdier. Det ble registrert 20,3% vektprosent i grunnmur mot vest og 20,5% vektprosent i grunnmur mot syd. Målte verdier faller under gruppe meget fuktig 20 - 27% vektprosent, hvor det er fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.
Det er registrert svartsopp flere steder på veggene og i vindus/dør smyg og det kjennes typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader.
Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med manglende drenering/fuktsikring av boligen.
Påforede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader. Bruk av dampsperre på vegger mot terreng var normal byggeskikk tidligere, men løsning skaper grobunn for mugg- og soppdannelser i lukket konstruksjon og har ført med seg fukt- og råteskader i konstruksjon under terreng. Løsningen anbefales ikke lenger.
grunnmuren i betong er ikke isolert på utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot betong og murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Organisk materiale som treverk er fuktømfintlig og med det er utsatt for mugg, sopp og råtedannelse. På slike steder er bruk av uorganiske materialer anbefalt.
For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen. Etterisolering av grunnmuren ifb. drenasjeutbedring anbefales.
Det anbefales å etablere god mekanisk ventilering av hele kjeller, samt jevn temperatur året gjennom. På den måten vil fuktig inneluft skiftes ut og fare for kondens på overflater minke. Stabil temperatur i kjelleren bidrar til redusering av kondenseringen.
Det anbefales å engasjere en bygningsteknisk konsulent for å utarbeide egnede og varige løsninger.

Kostnadsestimat	Over 500 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2.etg., terrasser og platting

Type	Balkong

Det er etablert balkong i tre ved soverom 1 i 2.etg. Balkongen er på ca. 3m2, med tett rekkverk med panel på begge sider. Gulvet er tekket med blikk.
I 1.etg. er det etablert terrasse mot syd-vest på ca. 64m2 og veranda på ca. 76m2.
Ved kjeller er det etablert platting i treverk mot vest på ca. 14m2 og platting med betongheller på nedsiden av huset på ca. 22m2.
Ved garasjen er det etablert platting i trematerialе på ca. 37m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Diverse utskifting av panel på balkongen gjennom årene.
De fleste terrassene og platting er oppført i perioden 2011 til 2014 i følge eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

UTKAST

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3

Det registreres skader og utettheter i tettesjikt/ tekkingen på balkongen.
Det er råteskader i panelen på rekkverket til balkongen.
Det registreres råteskader i rekkverk på terrassene og langs trapper flere steder.
Terrassegulv/ platting til Jacuzzi er skjevt og skjevheter skyldes trolig underdimensjonering (svak konstruksjon).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes. Råte svekker treverk og konstruksjon og råte utvider seg. Derfor er det viktig å skifte det som er angrepet av råte og beskytte konstruksjon mot fukt og vanninntrengning.
Skaden i tekkingen må utbedres slik at vann ikke trenger inn og forårsaker skader i konstruksjon.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer er en kombinasjon av trevinduer og PVC vinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør og terrassedør med 2-lags isolerglass i malt utførelse.
Innvendige dører er kombinasjon av slette og profilerte formpressede laminatdører med treramme og glassdører.

UTKAST

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører har blitt skiftet i årenes løp
De eldste vinduene var fra 1973, 1979, 1981
Noen vinduer er fra 2008
Terrassedører ble skiftet i 2010
PVC vinduer ble skiftet i 2011-2012

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Det registreres råteskader i baderomsvindu i 1.etg. På vinduene til stue i 1.etg. er det registrert skader i skjøtene ved bunnkarm.
På grunn av alder (isolerglass over 35år), vil det være risiko for at vindusglass punkterer.
Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskifting av dører og vinduer pga. skade/slitasje må påregnes. Vinduer med råteskader i karm og ramme må skiftes. Råteskader i ramme og karm gjør at vindu ikke lener er tett og med det har mistet sin funksjon for beskytte mot vær og vind. Råte har tendens til å utvide seg til tilstøtende konstruksjon og gjøre ytterligere skade i konstruksjon. Det anbefales å skifte beslag og etablere beslag under vinduer i murvegger. Noen av vinduene og dørene er ikke rammet ferdig om.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Det er etablert liggende kledning av type weatherboard.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg mot nord-vest ble bygget i ca. 1981.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres stedvis råte i trekledning, spesielt i de nederste bordene og rundt vinduer. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Kledning med råteskader anbefales skiftes ut. Råteskader gjør at kledningen som den ytre beskyttelse, mister sin funksjon og lekkasjer og fuktskade kan oppstå. En råteskade kan og utvides til veggkonstruksjon og gjøre ytterligere skader i konstruksjonen. Pga. manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt til dette er utbedret. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Ja
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Ja
Pipe er 0,54m over møne	

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Det er registrert rust på heldekkende beslag, samt at foten til pipebeslaget ikke er formet etter tak. Høyde på skorstein over tak er lavere enn det forskriftene tilsier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beslaget har nådd tiltenkt levealder og utskifting av beslag er å påberegne. Rust kan gjøre at beslaget ikke er tett lenger og lekkasje kan oppstå.
Anbefalt høyde på skorstein over tak er 80cm. Det anbefales å øke høyden på skorstein slik at røykgasser føres ut fra byggverket på en måte som ikke medfører fare for antennelse av byggverket og nabobyggverk.

6.8 Takkonstruksjon og loft

UTKAST

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Kaldtloft over hanebjelker.	
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert fuktmerker og soppvekst på overflater på kaldtloft og indikerer aktiv eller gjentakende fuktpåvirkning i form av lekkasjer fra tak eller kondens. Det er risiko for videre skadeutvikling, inkludert muggvekst, råte og svekket inneklima.
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen. Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og lekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at forholdene vurderes av en ansvarlig fagkyndig (ingeniør/byggtekniker) og tiltak vurderes deretter.
Unnlatelse av tiltak, kan føre til omfattende skader på takkonstruksjon med svekkelse av bæreevne, lekkasjer, dårlig inneklima.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Tegltakstein

Det er lagt glasert tegltakstein på taket til boligen og takpanner på taket over terrasse/ veranda.

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-3**

Det registreres knekte takstein og hull og bulker i takplater på taket over veranda.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Beslag ved overganger tak-vegg er ufullstendig utført. Det er glipper mellom vegg og beslag som gjør at vann lett kan renne mellom og inn i konstruksjon.
Det registreres utettheter ved rørføring. Belaget mangler hette, samt at fotbeslaget ikke er tredd under overliggende takstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Knekte og skadde takstein og takpanner må skiftet, slik at vannlekkasje unngås.
Utettheter ved rørføringer: Mange vannlekkasjer på tak skyldes utette gjennomføringer. Årsaken er først og fremst utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringene i både taktekningen og undertaket. Utettheter har ført/kan føre til at vann kan trekke inn i konstruksjonen å føre til mugg-, sopp- og råteskader. Tiltak: Utbedre utettheter rundt rørføringer.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble største høydeforskjeller målt i følgende rom:
Sokkelleilighet mot vest:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 44mm over hele rommet og ca. 15mm lokalt over 2m.
På sovealkove måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og ca. 10mm lokalt over 2m.
Høydeforskjell mellom stue og sov måles til 21cm
Sokkelleilighet mot øst:
I stuen måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm lokalt over 2m.
På sovealkove måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over hele rommet og ca. 3mm lokalt over 2m.
Hovedbolig:
På kjøkkenet måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over hele rommet og ca. 5mm lokalt over 2m.
I stuen måles det ingen avvik
På soverom 1 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 11mm over hele rommet og ca. 10mm lokalt over 2m.
På soverom 3 måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm lokalt over 2m.
Det registreres sprang i gulv mellom spisestue og stue som er over 25mm.
Det er ikke registrert vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, vil det kreve utbedringstiltak.

UTKAST

6.11 Kjøkken: Hovedbolig

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2011, med hvite slette fronter. Innredningen består av både høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Det er montert en mørkebrun 28mm benkeplate i laminat med nedsenket og overlimt 1,0x kjøkkenkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur med uttrekks tut i krom. Det er barløsning med hvite fronter og 40mm hvit benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg, underbygget oppvaskmaskin, innebygget kjøl-/fryseskap. Det er integrert to stekeovn, mikroovn og platetopp med induksjon.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger og el-installasjoner.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering.
Det registreres skader på overflaten til enkelte fronter.
På sokkellist er det registrert fuktskader i form av oppsvulming.
Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.
Fronter og sokkellist med skader gjør at materialet er åpent og ømfintlig for fuktpåvirkning, og ved ytterligere fuktpåvirkning vil skadene bli større.
Av den grunn anbefales enten utbedring av sokkellist og dører, slik at det er beskyttet mot fukt og skadene stoppes, eller utskifting av disse.
Det understrekes at en reparasjon av frontene vil være synlig. Med det er utskifting av fronter et bedre alternativ, slik at utseende blir som øvrige fronter.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.12 Kjøkken: Sokkelleilighet mot vest

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2011 med hvite slette fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate i 28mm i laminat med marmormønster og nedsenket rund oppvaskkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur i krom.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg, underbygget oppvaskmaskin og opplegg for kjøl-/fryseskap og komfyr.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger og el-installasjoner.
Det er registrert fuktskader på skapet under vasken.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering.
Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.
Fuktskader i underskapet under vask anbefales utbedret, slik at utviklingen stopper. Fuktskader gjør at materialet smuldrer opp og vil føre til at underskapet må byttes.
For å forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen, anbefales det justering av enkelte dører og skuffer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Vifta trekker dårligere enn normalt, filteret sitter ikke godt, samt uegnet type filter.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre vifte og bruke egnet filter for bedre funksjon. Viften er av eldre dato og utskifting er påregnelig.
En avtrekksvifte med med dårlig funksjon, samt uegnet type filter vil føre til at damp, lukt og matos ikke trekkes ut av boligen under tilbereding av mat. Lukt vil sette seg i boligen og damp vil bli liggende i inneluft og med det øke faren for kondensering.

6.13 Kjøkken: Sokkelleilighet mot øst

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen fra IKEA fra ca. 2011 med hvite slette fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Benkeplate i 28mm i laminat i hvit og nedsenket 2,0x oppvaskkum i rustfritt stål med kjøkkenarmatur i krom.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen med utkast gjennom vegg, underbygget oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Kjøl-/fryseskap er plassert i gang.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert, noe som er påkrevd ved arbeid på vannledninger og el-installasjoner.
Det er registrert fuktskader på skapet under vasken.
Enkelte dører og skuffer på kjøkkenet trenger justering.
Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin og på sokkellist.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.
Fuktskader i underskapet under vask, samt rundt oppvaskmaskin anbefales utbedret, slik at utviklingen stopper. Fuktskader gjør at materialet smuldrer opp og vil føre til at underskapet må byttes. Årsak til fuktskader anbefales å fjerne.
For å forlenge levetiden til kjøkkeninnredningen, anbefales det justering av enkelte dører og skuffer.
Sokkellist anbefales utbedret for å stoppe videre forringelse.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer ved en enkel test.	

UTKAST

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det har blitt foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig, noe som er søknadspliktig etter Plan- og bygnings loven.
Det er etablert to selvstendige boenheter i kjelleren til boligen som ikke er byggemeldt og godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for personskade.
Flere steder på terrassene i hagen er det ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslokkingsapparat i sokkelleilighetene.
Manglende røykvarsler og brannslokkingsapparat medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling eller mulighet for rask slokking. Dette gir vesentlig økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv, samt store materielle skader ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Er det krav til snøfanger?	Ja

UTKAST

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger på flere takflater.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd cisterne og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Drensåpning hjelper til at lekkasjevann fra cisterne, vil bli oppdaget raskt og tiltak foretatt.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved manglende drensåpning under cisterne vil en lekkasje kunne forårsake store skader i konstruksjon før den blir oppdaget. Drensåpning anbefales etablert, eller installert en Watherguard som vil stenge vannet i tilfelle lekkasje.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Naturlig ventilasjon gir en utilstrekkelig lukt- og fuktfjerning, samtidig som den er uforutsigbar som avhenger av vind og temperaturforskjeller. Når det vindstille eller varmt ute, vil den nesten ikke fungere.
Det anbefales etablering av luftespalte ved dør til toalett, slik at det åpnes for tilluft og at naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det meste av avløpsledningene er i plast

UTKAST

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom, kjøkken, vaskerom og toalett i 2011 - 2012.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt ved undersøkelsestidspunkt.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Det er dokument i saken i kommunen om pålegg til påkobling til offentlig avløpsnett, samt svar fra tidligere eier. Ukjent om dette ble utført. Gitt i informasjon fra dagens eier om at septiktank tømmes to ganger årlig, er det nærstående å tro at anlegget ikke er koblet til offentlig avløps nett.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Deler av avløpsrør som ikke er oppgradert, bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

UTKAST

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern

Det er en kombinasjon av forskjellige type vannrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering og etablering av av bad, kjøkken i ca. 2011 - 2012 ifølge eier.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Deler av vannledninger ble oppgradert ifb. etablering av bad og kjøkken i kjeller, samt kjøkken, vaskerom og toalett i hovedbolig.
Vannrør som ikke er skiftet ifb. oppgradering av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
Det er ikke installert rør-i-rør system og deler av rørstrekk er skjulte.
Det registreres drypplekkasje fra vannrør i kjeller.
Det er rust på på hovedstoppekranen, samt spor etter lekkasje fra drypplekkasje i koblingen.
Det er etablert en kran i vegg mellom gang og sokkelleilighet mot øst. Rennende vann fra kranen vil kunne renne inn i isolasjon og i vegg.
Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved stikkledning på innsiden av kjellervegg på vaskerom.
Eieren opplyser at vann er fra egen brønn med pumpe på tomta. Dette anlegget er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte avvik anbefales utbedret av en rørlegger, slik at drypplekkasjer stoppes.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Videre undersøkelser anbefales.
Vannkran som er installert i vegg anbefales å flytte utenfor vegg for å unngå skader i veggkonstruksjon.
Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. De anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser av anlegget av en fagperson/ rørlegger, slik at tilstand avklares og tiltak vurderes deretter. Uten slike undersøkelser kan en risikere betydelige og uforutsette kostnader. Eget brønn-anlegg anbefales undersøkt og kontrollert med det samme.

6.18 Elektrisk



Kursfortegnele til sikringsskap i 1.etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer

Det er skruesikringer i sikringsskapet i gangen i 2. etasje. i øvrige sikringsskap er det installert automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

EL-installasjon ble oppgradert og nye sikringer installert i ca. 2011.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Eieren har ikke fremlagt dokumentasjon.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja



Sikringsskap i 1. etg.



Sikringsskap i 2. etasje

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det er løse kabler eller utstyr.
Eier opplyser at Glitre har utført kontroll og at avvikene ble utbedret av et elektrofirma som har sendt melding til Glitre men ikke mottatt dokumentasjon på sluttkontroll fra Glitre.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

KAST



Kursfortegnelse til sikringsskap i 2.etg.



Kursfortegnelse til sikringsskap i sokkelleilighet mot vest

UTKAST



Sikringsskap i sokkelleilighet mot vest



Sikringsskap i sokkelleilighet mot øst

TKAST



Kursfortegnelse til sikringsskap i sokkelleilighet mot øst

6.19 Oljetank

UTKAST

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av oljetank	**TG-3**

Eieren opplyser at det er nedgravd oljetank på tomta, men vet ikke hvor den er nedgravd.
Det er ingen dokumentasjon på anlegget.
Det er ingen varmekjele, eller fyrkjele i bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oljetank skal fjernes, renses og leveres til godkjent mottak av et godkjent firma for dette.

Utbedringskostnader	**100 000 - 200 000**

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1981	

Størrelse
300 l

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen fungerer, men har passert 45 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig. Anbefalt brukstid for beredere er 20 år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer var vanlig løsning for byggetiden.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Det registreres at vinduer som ble skiftet i senere tid, ikke har ventiler. Med dette er det flere rom som ikke har ventilasjon (tilførsel av frisk luft) utover å åpne vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert der det mangler,
Manglende luftutskifting i bolig kan føre til dårligere luftkvalitet med opphoping av fukt, mm.
Følgene kan være svartesopp og annen mikrobiell vekst med helseplager som følge av det.

6.22 Våtrom: Bad i 1.etg.

UTKAST



Sluk. Tettesjikt ikke synlig

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det var ikke mulig å foreta hulltaking da veggen mot gangen var flislagt. På vegg mot kjøkkenet er det satt opp høyskap.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen.
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

UTKAST

6.23 Våtrom: Bad i sokkelleilighet mot vest



Sluk på bad i sokkelleilighet mot vest

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

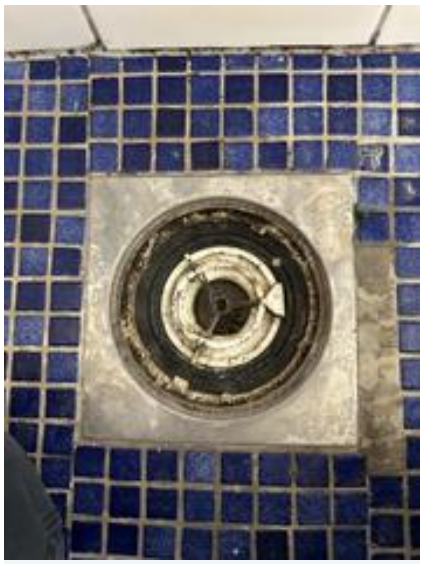
Tettesjikt er ikke registrert.
Det er registrert motfall på gulv, ellers flat gulv uten fall mot sluk. Det er ingen høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Ifølge eier ble badet bygget i ca. 2011 - 2012 av eieren selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og våtrommet.

Anbefalte tiltak

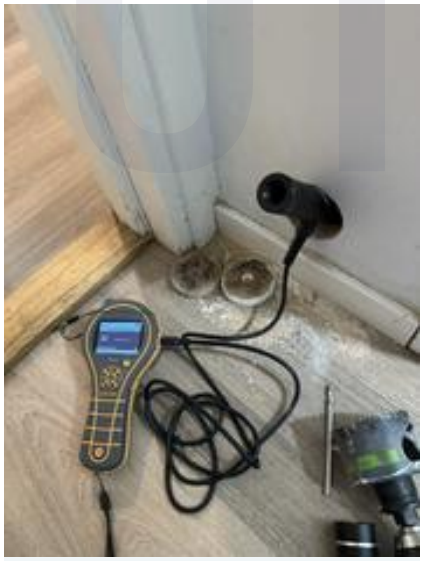
Badet må totalrenoveres.
Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Våtrom: Bad i sokkelleilighet mot øst



Sluk på bad i sokkelleilighet mot øst



Hulltaking i vegg mot gang.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Registrert motfall ett sted, eller flatt gulv uten fall.
Tettesjikt er ikke registrert.
Ingen mulighet for avrenning mot sluk ved lekkasje fra utstyr.
Fukt ble ikke påvist i hullet, men det er spor etter svartsopp i mellom lagene på vegg.. Det ble boret på motsatt side av dusj.
Det registreres fuktskader i en åpning i vegg mot terreng.
Ifølge eier ble badet bygget i ca. 2011 - 2012 av eieren selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og våtrommet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Frem til badet er oppgradert anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere påkjenning på vegger og gulv med rennende vann.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.25 Våtrom: Vaskerom i kjeller



Sluk på vaskerom i kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Tettesjikt er ikke registrert i gulv, men er registrert på vegg.
Det er registrert motfall på gulv, ellers flat gulv uten fall mot sluk.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Ifølge eier ble våtrommet bygget i ca. 2011 - 2012 av eieren selv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og våtrommet.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må utbedres, slik at det tilfredsstiller dagens forskrifter, hvor krav til tettesjikt, fall mot sluk, gulvhøyder, installasjoner, etc. er essensielle.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

6.26 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført med ubehandlet plate på mark og med vegg- og takkonstruksjon i tre. Garasjevegger er kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med takpanner i stål. Garasjen er utstyr med garasjeport og det er en sidedør.
I ca. 2022 ble det det er etablert bod rundt tre sider av eksisterende garasje og brukes som redskapsbod og til lagring av ved. Det er luker i tre på boden, samt to boddører.

6.27 Uthus (hobbyrom)

Beskrivelse

Uthus i sekskantet form er oppført med vegg- og takkonstruksjon i tre med glass på alle vegger. Gulv er trekonstruksjon. Taket er tekket med takpanner i stål.
Uthuset har blitt brukt som bur til fuler. Det er innlagt strøm i uthuset.

6.28 Veranda

Beskrivelse

På oversiden av boligen er det etablert veranda med tak over. Gulvet er terarssegulv. Vegger er tresøyler. Takkonstruksjon er i tre og er tekket med takpanner i stål. Konstruksjon fremstår som åpen konstruksjon men eieren opplyser at de hekter plater i plast rundt veranda om vinteren, slik at veranda blir lukket når det er kjølig. Det er også etablert utekjøkken på veranda.
Det registreres uferdige detaljer på tak, hvor det ble lagt biter av membran over møne og overgang til husvegg.
Arealene er vurdert som terrassearealer (TBA).

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grzegorz Brzozowski	9578-5999-4-885093	2026-05-24 18:30:30
Violetta Ewa Brzozowska	9578-5999-4-1858520	2026-05-24 18:30:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0295/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fegata 47, 3050 MJØNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Violetta Ewa Brzozowska, Grzegorz Brzozowski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22736179
Forsikret i: DNB FREMTIND

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mesteparten av renoveringsarbeidet ble utført av den nåværende eieren

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektroinstallasjon AS sikringsskap 19.08.2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El -Tilsynet Rune Jacobsen 24.06.2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat dyp brønn, septik

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: vaskerom, vann lekker fra gulvet,Det er svarte prikker i taket på badet

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det vokser mugg i kjelleren noen steder

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: maur dukker opp

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 14,05,2026 supertakst

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Oljetanken ble etterlatt av de forrige eierne, jeg vet ikke hvor

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0295/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Violetta Ewa Brzozowska	**2026-05-24**	**Grzegorz Brzozowski**	**2026-05-24**

Identifikasjon

Violetta Ewa Brzozowska

Identifikasjon

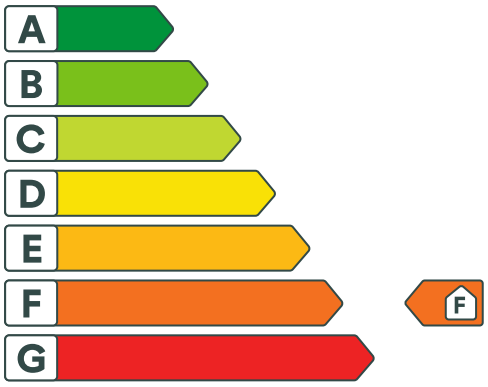
Grzegorz Brzozowski

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Fegata 47, 3050 MJØNDALEN**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300968**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193275710**
Gårdsnummer **204**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **306,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **252,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **297,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **77 906 kWh**



Fegata 47, 3050 MJØNDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fegata 47, 3050 MJØNDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**204**	**17**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	204	17	0	0	1	1201.12m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	70.18m^2
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	190.41m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1201.12m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1201.12m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519950002	YT 01 RV 11, Mjøndalen - Drammen	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	219.72m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Jord- og skogbruk	219.72m^2

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	204	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fegata 47, 3050 MJØNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**204**	**17**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	204	17	0	0	1	1201.12m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	70.18m^2
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	190.41m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1201.12m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1201.12m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519950002	YT 01 RV 11, Mjøndalen - Drammen	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	219.72m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Jord- og skogbruk	219.72m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 204	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fegata 47 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Europaveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

YT 01

Reguleringsbestemmelser for Ny Rv 11, Drammen grense - Mjøndalen

Datert: 14.11.1995 Revidert: 25.11.1995 ifølge kommunestyrevedtak

Godkjent av kommunestyret: 15.11.1995

§ 1. GENERELT

A. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, målestokk 1:1000.

B. Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
- Industri

Landbruksområder
- Jord- og skogbruk
- Landbruk/gravstak

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Grøft og annet trafikkareal

Fareområder
- Høyspentlinje

Spesialområder
- Klimavernsone
- Motfylling
- Friluftsområde, vann
- Skjermbelte

Fellesområder
- Felles driftsveger for landbruk

§ 2. OMRÅDE FOR INDUSTRI (I1 og I2)

A. For søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge delings-/-bebyggelsesplan som er godkjent av planutvalget.

B. Planutvalget avgjør delings-/bebyggelsesplanens utstrekning. Planen skal i nødvendig grad vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, utendørs lagerarealer, eventuelle utbyggingstrinn, arealer for adkomst, parkering, av- og påkjøring og manøvrering samt beplantning og andre skjermingstiltak mot offentlig vei og tilstøtende områder. Utnyttelse maks. 30%.

C. Bebyggelsen skal være av brannsikre materialer og kan føres opp i inntil 10 meters høyde målt fra ferdig planert terreng til gesims.

D. Bedriftens behov for interne trafikk- og parkeringsarealer, skjermingstiltak m.v. skal dekkes på egen grunn.

E. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen, som kan avgjøre at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk.

F. Området I2 tillates benyttet til riggplass mens anlegget pågår, tidsbegrenset til år 2000. Etter at veganlegget er ferdigstillet skal området ryddes og utnyttes til industri.

§ 3. OMRÅDE FOR LANDBRUK (L1 og L2)

A. Arealene i område L1 nyttes til tradisjonell landbruksdrift. I området tillates ikke bebyggelse, masseuttak eller andre terrenginngrep som ikke har direkte tilknytning til utnyttelse av grunn til landbruksformål.

B. Område L2 tillates oppfylt med vegetasjonsmasser, stubber, røtter m.m. som vist på planen. Oppfyllingen skal tilpasses terrenget og være gjennomført innen ferdigstillelsen av veganlegget. Området skal benyttes til landbruk etter oppfylling. Bestemmelsene i § 3, punkt A gjøres da gjeldende.

§ 4. OMRÅDE FOR LANDBRUK/GRUSTAK (L/G)

A. Uttak av grus og etterbehandling skal fortrinnsvis skje som vist i etappeplan og driftsboka. Etappeplanen er dermed en veiledende del av reguleringsplanen. Uttak kan ikke skje under kote 7,0. Endt uttak avsluttes med skråninger ikke brattere enn 1:2. Uttaker er ansvarlig for nødvendig sikring og beplantning.

B. Støv og støy fra uttaksområdet må til enhver tid holdes innenfor de grenser som etter kommunens skjønn er akseptable.

C. Landbruksareal kan etableres etter hvert som området klargjøres.

D. Jordlovens § 2 og § 55 gjøres gjeldende for området.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (T)

A. Innen området skal det anlegges kjøreveg m.m. som vist på plankartene.

B. Det tillates ikke anlagt avkjørsler fra Rv 11.

C. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles slik at resultatet blir mest mulig tiltalende.

D. Terrengbehandling/beplantning skal utføres i henhold til landskapsplan og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

A. Område for motfylling. Innenfor motfyllingsarealet må det ikke foretas oppfylling eller avlastning som kan forrykke den geotekniske stabiliteten i området.

B. Klimavernsone (KL).

a) Trevegetasjonen i klimavernsonen skal vernes og bevares. Klimavernsonen skal tilplantes for å få et skjermende skogsbelte. Uttak av hogstmoden skog, tynning og fjerning av underskog, uttak av vindfall, skjæring for ledningstraséer, anlegg av stier og turveier, o.a. mindre inngrep som ikke vil redusere klimavernbeltets funksjon, kan tillates av kommunen.

b) All hogst, med unntak av vedhogst til eget hushold, skal godkjennes av landbruksnemnda. For friske trær kreves felt, plikter skogeieren å nytte tørre, vindfelte eller på annen måte skadde trær som kan nyttes til formålet.

c) Området skal etableres av grunneier etter hvert som uttaket er avsluttet i de enkelte områder.

C. Friluftsområde, vann (FV).

Kommunen kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk.

D. Skjermbelte (S1)

Arealene i område S1 nyttes til skogbruksformål og gis følgende behandling, avhengig av vegetasjonstype:
Områder med hogstmoden gran hogges. Markdekket skal bevares for naturlig gjenvekst.
Ungskog av gran tynnes kraftig for å gi gjenvekst av løvtrær, slik at blandingsskog oppnås.
Områder med løvskog tynnes slik at en får aldersvariasjon i vegetasjonen.
Generelt for dette området skal man for framtiden kun foreta uttak av tynningsvirke og plukkhogst, slik at det blir størst mulig variasjon i vegetasjonstype og alderssammensetning.

§ 7. FELLESOMRÅDER

A. I fellesområde skal det anlegges felles adkomstveger for de eiendommer som naturlig sogner til vegen. Disse utformes som traktorveg eller skogsbilveg som vist på plankartene.

§ 8. FELLESBESTEMMELSER

A. Ny bebyggelse skal ikke plasseres i strid med byggegrenser som vist på planen.

B. Støyskjermer skal oppføres som vist i planen og ferdigstilles senest samtidig med veganlegget.

C. Forholdene skal legges til rette for oppsetting av viltgjerder. På planen er viltgjerde markert, men endelig plassering av gjerde avgjøres når behovet er klarlagt og i samråd med grunneierne, landbruks- og bygningsmyndighetene.

D. Eksisterende stier som brytes av vegtraséen tillates omlagt langs traséens nordside på utsiden av framtidig viltgjerde. Stiene omlegges fortrinnsvis fram til nærmeste driftskryssing.

E. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Nedre Eiker kommune

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningslov av 21. april 1989
har Nedre Eiker kommunestyre i møte den 19.11.96, sak 103,
vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Plankart og bestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Mjøndalen den 2. juni '97 Bodil Bergersen
ordfører

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	204	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fegata 47, 3050 MJØNDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 204	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fegata 47 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Europaveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegrekkverk
Vegskulderkant	Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje
Gjerde	Loddrett mur	Stikkrenne
Voll	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Kanal og grøft	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Bebygd område
Skog	Annet	

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**204**	**17**	**0**	**0**	Fegata 47, 3050 MJØNDALEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1201.12m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1201.12m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 062519950002	YT 01 RV 11, Mjøndalen - Drammen (15.11.1995)	Jord- og skogbruk	219.72m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519900001	MJ 04.01 Miletjern (21.11.1990)
062519930001	MJ 35, Ryghkollen (20.10.1993)
062519970013	Mj 04.01.01; Mve av reg.plan for Miletjern
062519980001	MJ 02 Mjøndalen Industriområde, GBNR 10142 (13.5.1998)
062519980009	MJ 50 Ryghkollen, massetak syd (5.3.2003)
062520090008	Flomsikring Mjøndalen (25.4.2018)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 204	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fegata 47 3050 MJØNDALEN			
	Annen info:	YT 01 RV 11, Mjøndalen - Drammen			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Europaveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Bygning	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Sikringsgjerde	Midlertidig trafikkområde
Jord- og skogbruk	Kjøreveg	Annen veggrunn
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**204**	**17**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	193275710	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623389 Øst: 561861 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		17.04.2008	
EB-Endre bygningsdata	17.01.2021	17.01.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Fegata 47	204	17	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Fegata 47	204	17	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».

2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**204**	**17**	**0**	**0**	Grunneiendom	ÅNESTAD	Ja	1201,1	1212	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
30.06.1958	Nei	Nei	Nei			Nord: 6623387.81 Øst: 561860.41 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			204/17	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			204/17	0
Skylddeling	30.06.1958				204/10	0
					204/17	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193275710	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
193275729	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
193275737	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	6	6

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fegata	47			Nord: 6623389 Øst: 561861 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3050-MJØNDALEN Stemmekrets 6-Mjøndalen Grunnkrets 1415-Ytterkollen Kirkesokn 2-Mjøndalen SKOLEKRETS 14-Mjøndalen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 5110/79	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1201,1	Nord: 6623387,81011474 Øst: 561860,40999664 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

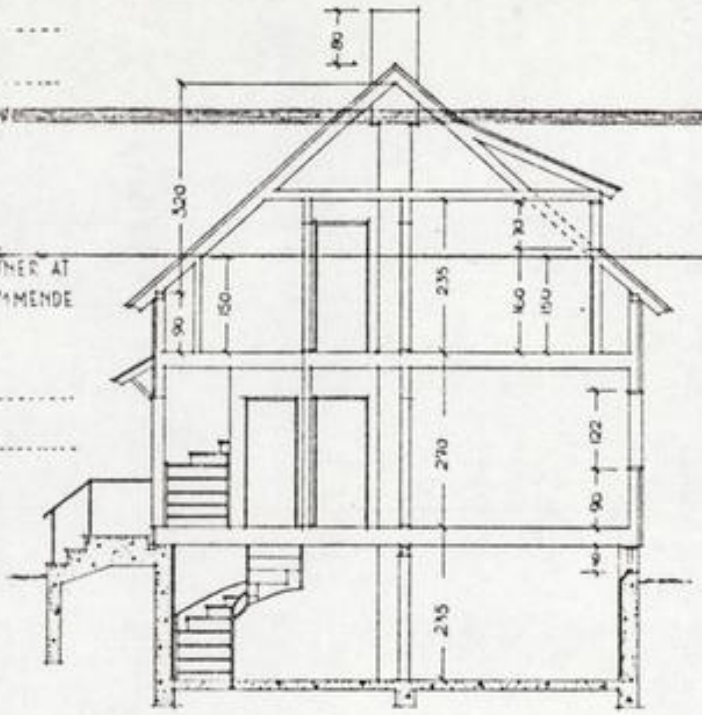
TOMT:

ARKITEKTENS STEMPEL

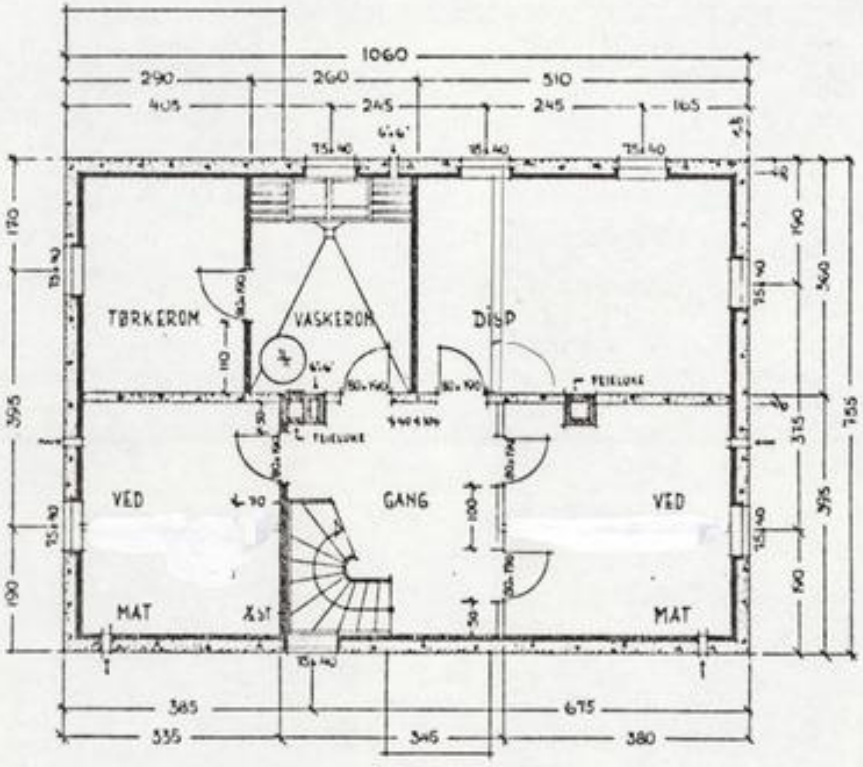
EGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
M GODKJENTE TEGNING

NAVN:

NAVN



SNITT



PLAN AV KJELLER

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

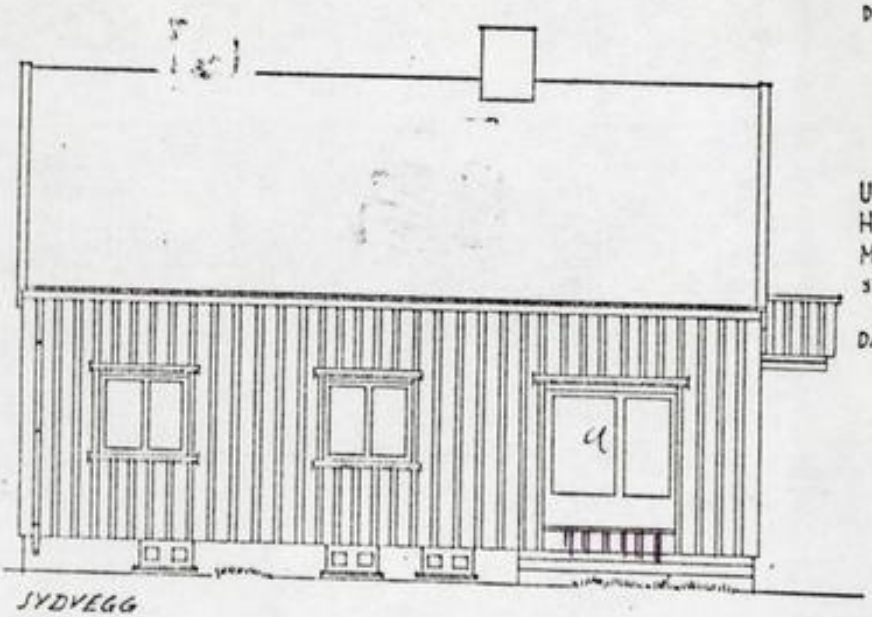
BYBREVAG

STED:

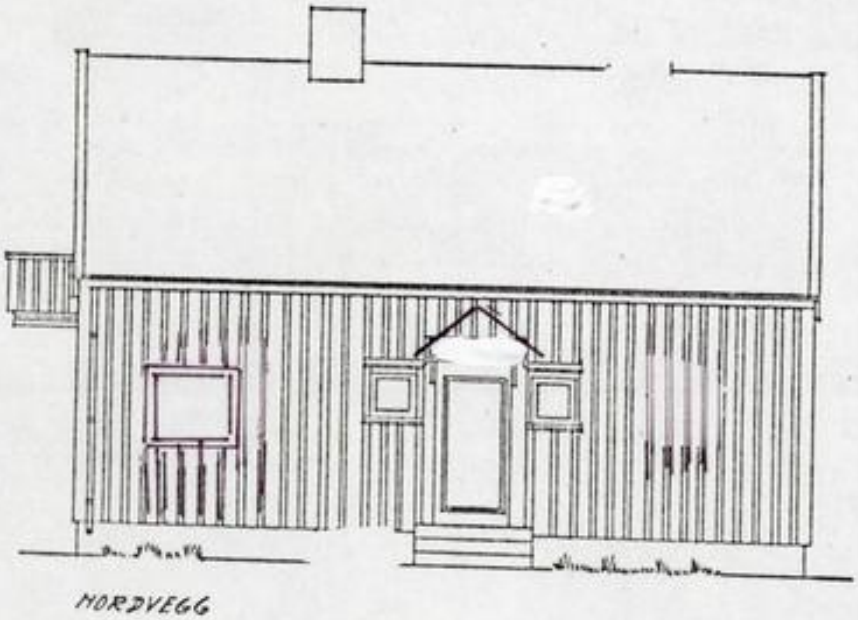
DISTRIKTSÅ

UNDERTEI
HUSET ER
MED DEN
STED:

DATO:



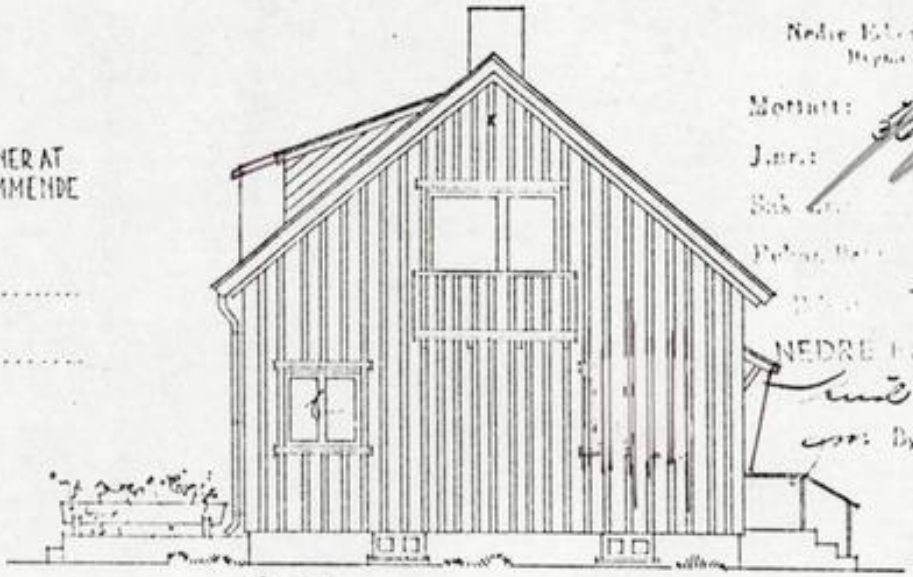
SYDVEGG



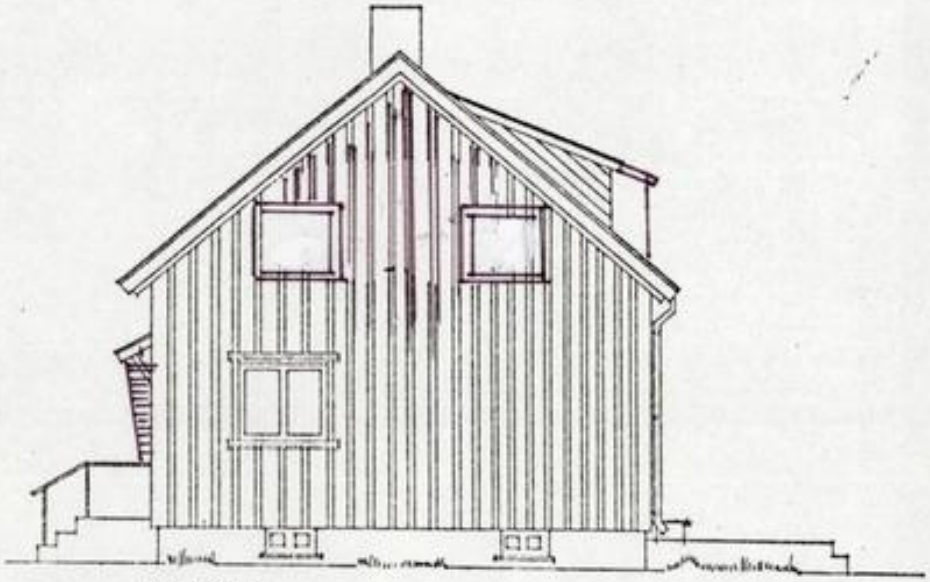
NORDVEGG

STEMPEL:

MEHN BEVITNER AT
OVERENSSTEMMENDE
TEGNING.



ØSTVEGG



VESTVEGG

TYPE 405÷A

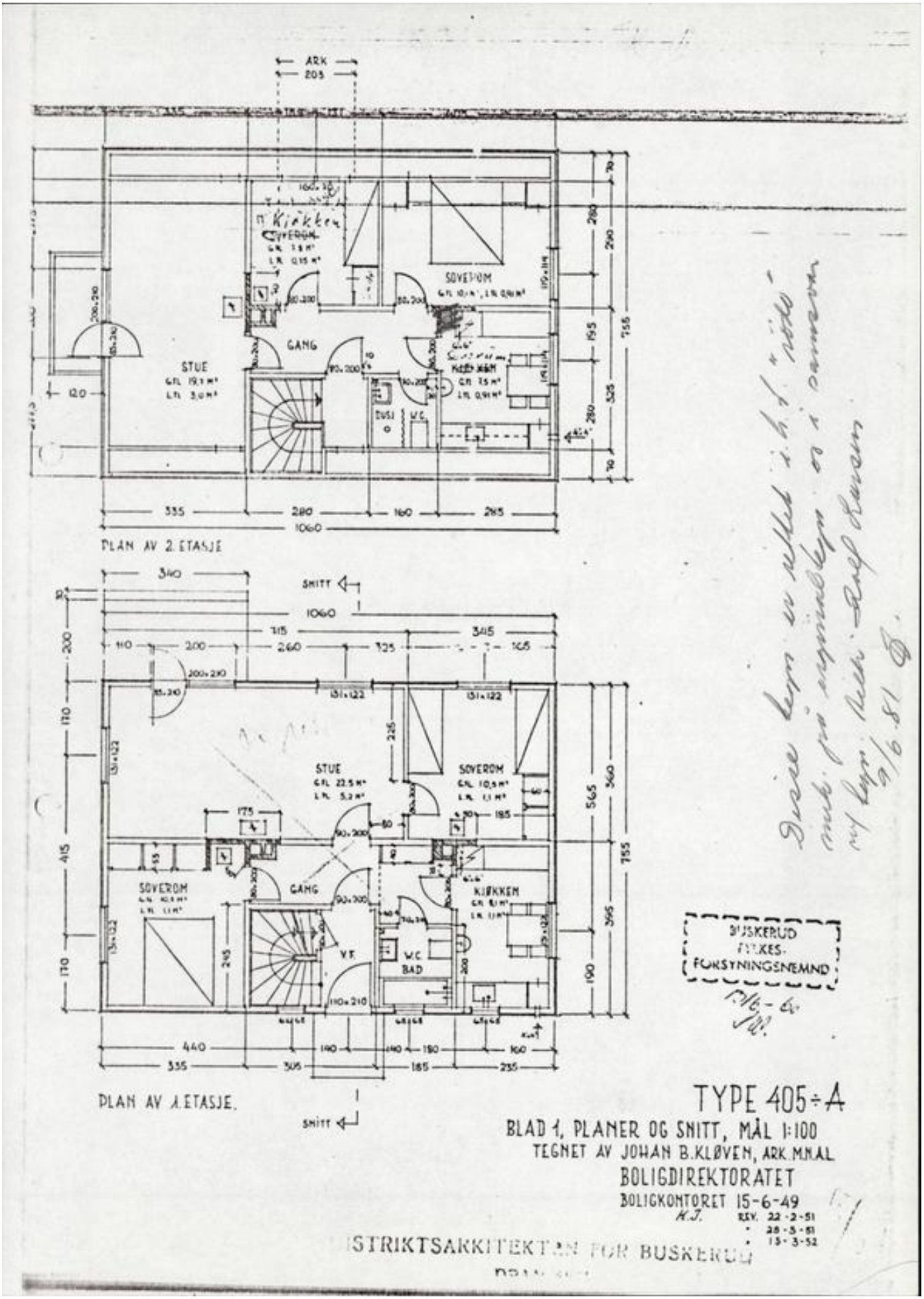
BLAD 2. 4 FASADER. MÅL 1:100

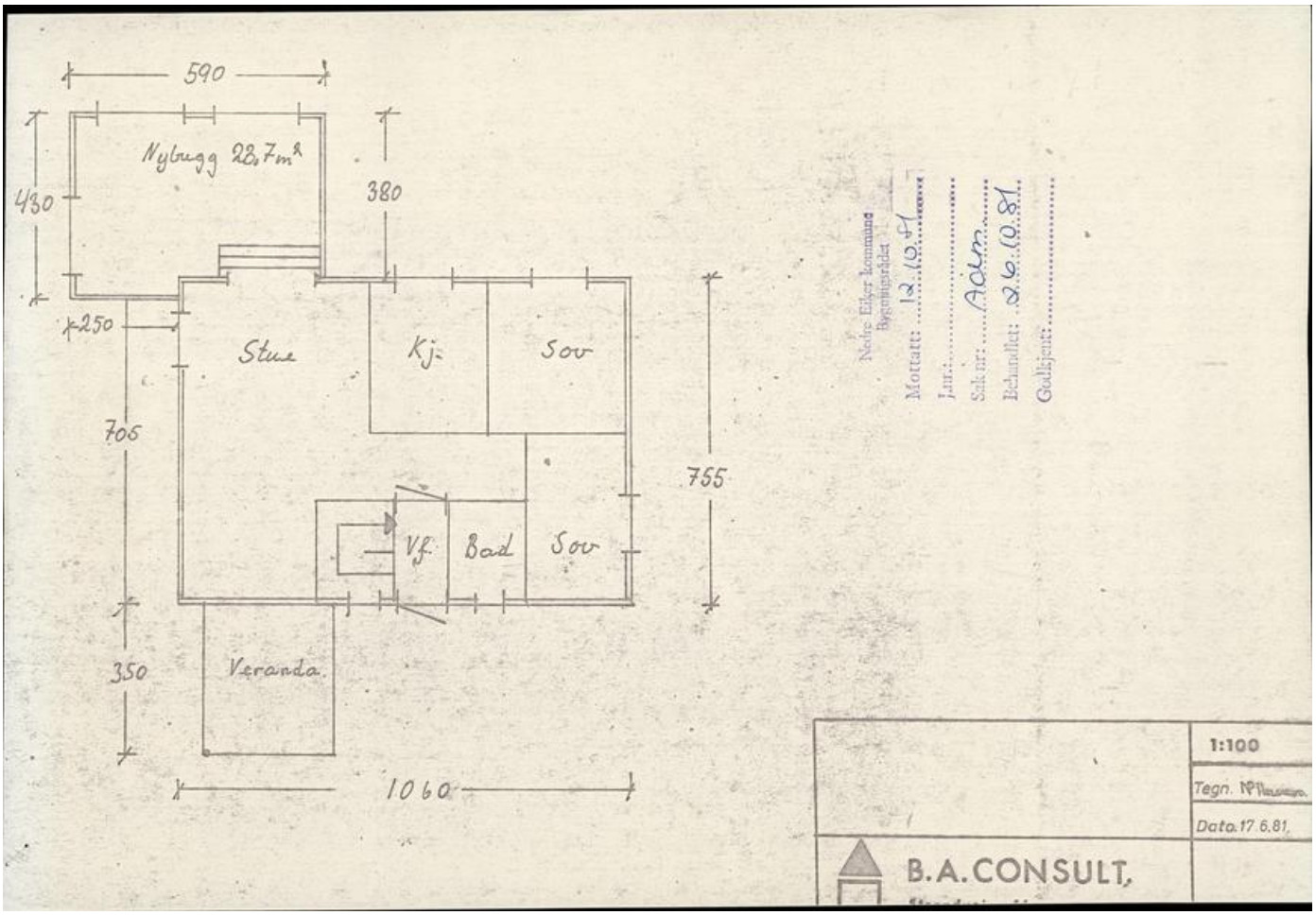
TEGNET AV JOHAM B. KLØVEN, ARK. M.N.A.L

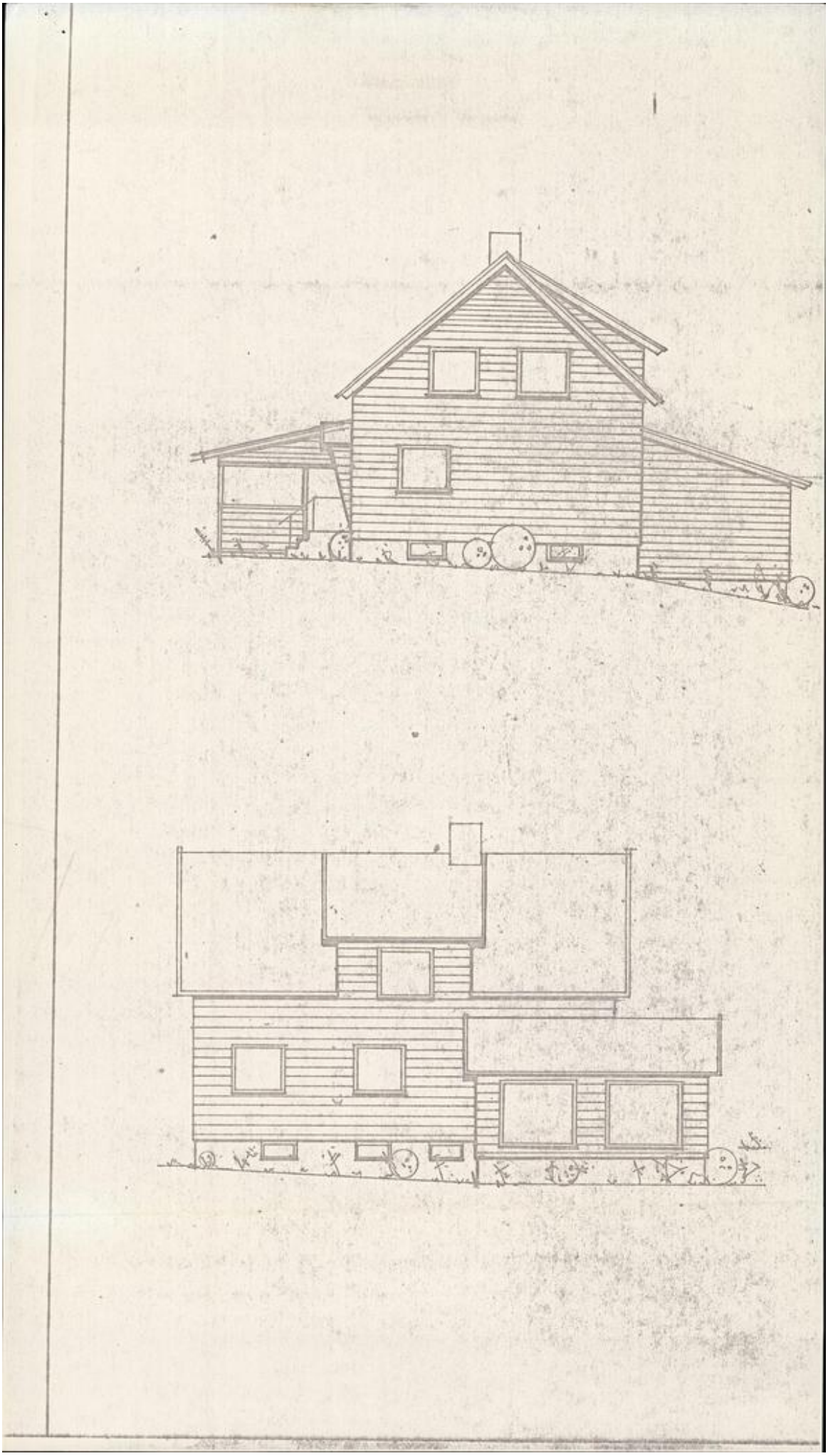
BOLIGDIREKTORATET

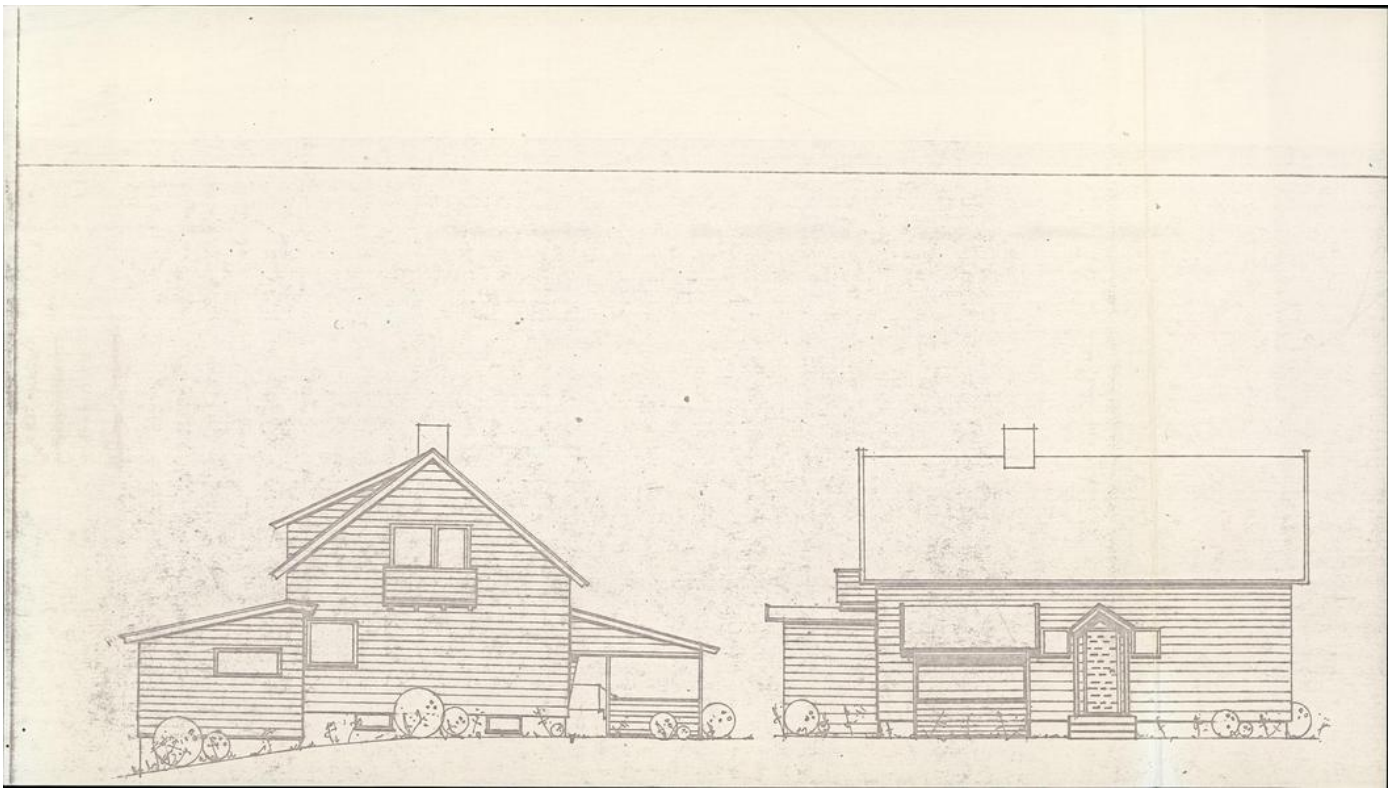
BOLIGKONTORET 15-6-49

KJ


ARK
205
SOVEROM
STUE
GANG
KJØKKEN
BAD
W.C.
PLAN AV 2. ETASJE
SNITT
STUE
SOVEROM
GANG
KJØKKEN
W.C.
BAD
PLAN AV 1. ETASJE.
BUSKERUD
FYLKES-
FORSYNINGSNEMND
TYPE 405÷A
BLAD 1, PLANER OG SNITT, MÅL 1:100
TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK. MNAL
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 15-6-49
A.J.
REV. 22-2-51
" 28-5-51
" 15-3-52
STRIKTSARKITEKTEN FOR BUSKERUD


590
Nybygg 28,7m²
430
380
250
Stue
Kj.
Sov
705
755
Vf.
Bad
Sov
350
Veranda.
1060
Nedre Eiker kommune
Byggningsrådet
Mottatt: 12.10.81
Jnr.:
Saksnr.: Adm.
Behandlet: 26.10.81.
Godkjent:
1:100
Tegn. NP
Data. 17.6.81.
B.A.CONSULT,





Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 28.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	204	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Fegata 47, 3050 MJØNDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

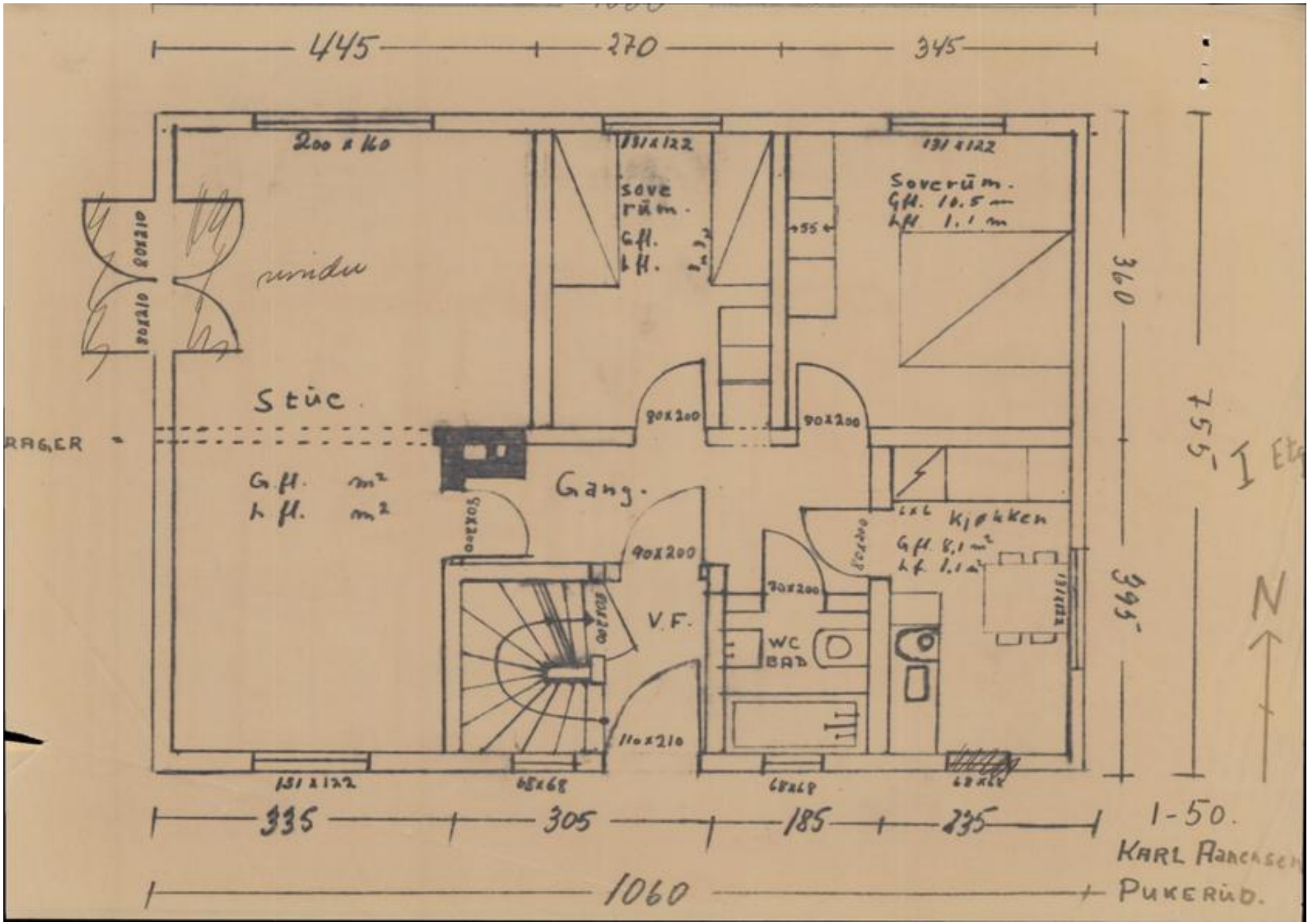
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 31.10.1958.	

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.


445
270
345
360
755
395
I Etg
N
200 x 140
131 x 122
131 x 122
Soverüm.
GH. 10.5 m
LH 1.1 m
sove rüm.
G.H.
L.H.
90x210
90x210
vindu
Stue
RAGER
90x200
90x200
G.H. m²
L.H. m²
Gang.
80x200
90x200
V.F.
80x200
70x200
WC
BAD
110x210
Kjøkken
G.H. 8.1 m²
L.H. 1.1 m²
131 x 122
68x68
68x68
68x68
335
305
185
235
1060
1-50.
KARL AANENSEN
PUKERUD.

BYGHERRE: K Hansen

STED: TOMT:

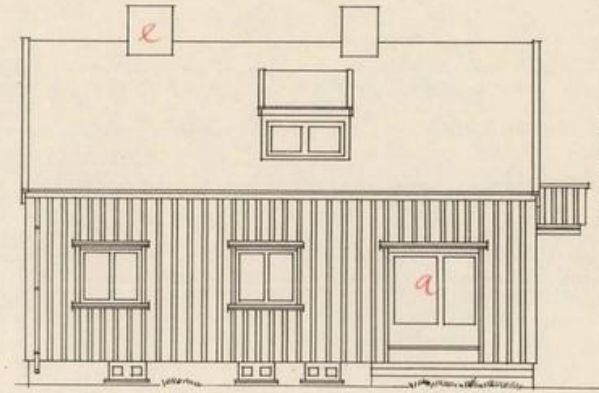
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

a, b, c, d, e delvis rettet

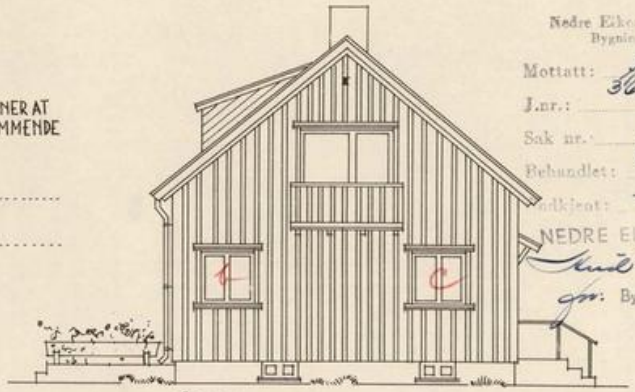
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

DATO: NAVN:



SYDVEGG

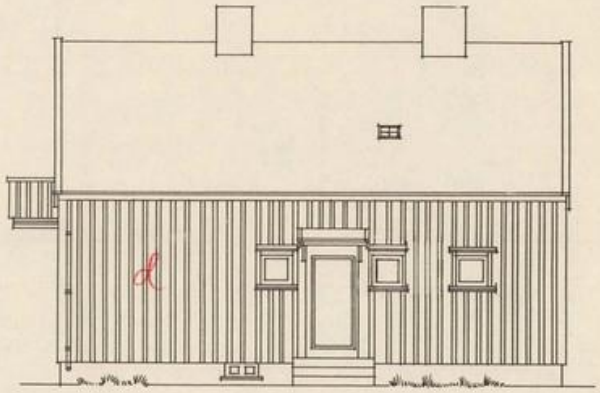


ØSTVEGG

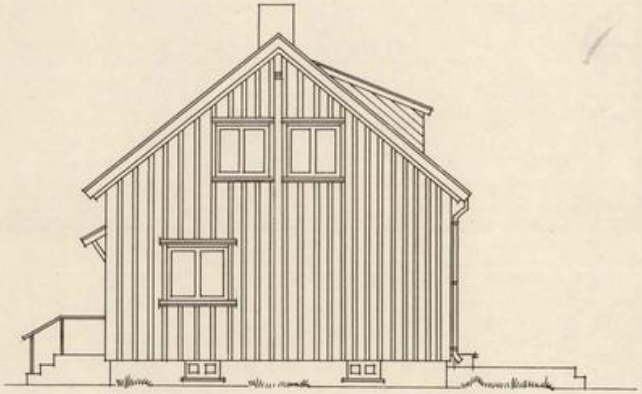
Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet

Mottatt: 7. 10 62.
J.nr.: 3627/58.
Sak nr.: 295.
Behandlet: 31/10 58
Godkjent: — . —

NEDRE EIKER KOMMUNE
Knut S. Lacksy.
pr. Bygningssjefen



MORDVEGG



VESTVEGG

TYPE 405÷A

BLAD 2, 4 FASADER. MÅL 1:100

TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK. M.N.A.L.

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 15-6-49

K.J.

16/10-58

DISTRIKTSARKITEKTEN FOR BUSKERUD

BYGGHERRE:

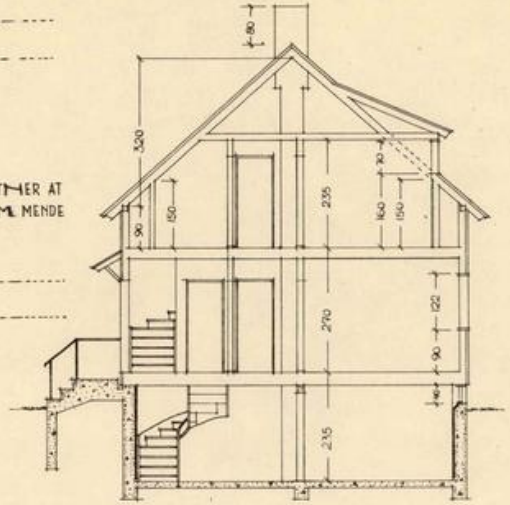
STED: TOMT:

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

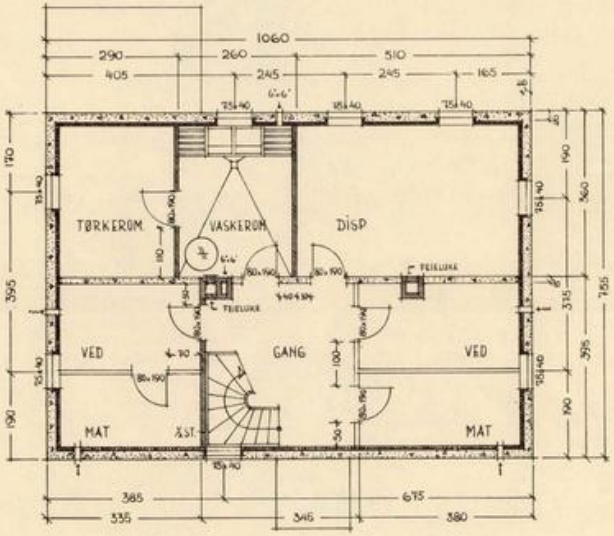
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED: NAVN:

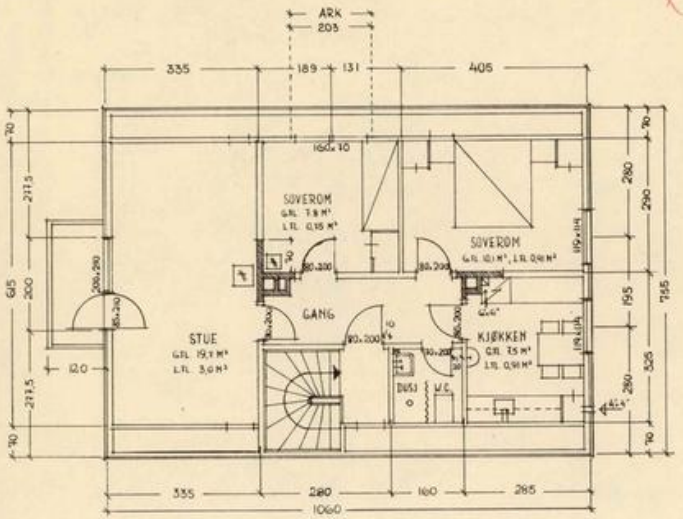
DATO: NAVN:



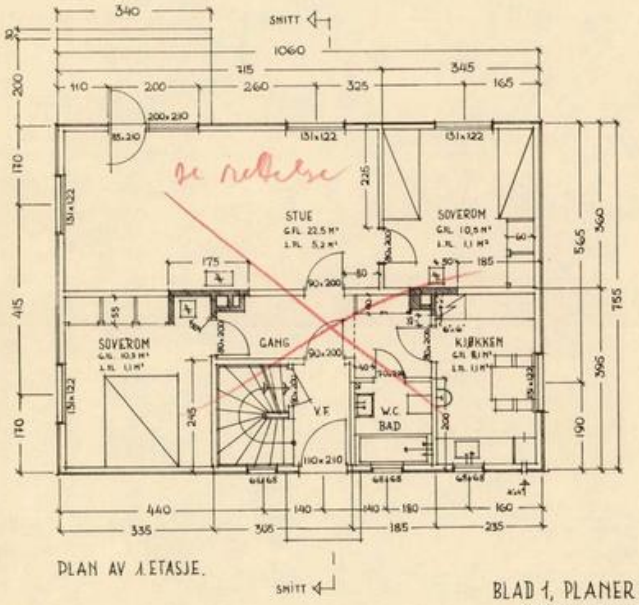
SNITT



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE.

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

K. Hansen

TYPE 405÷A

BLAD 1, PLANER OG SNITT, MÅL 1:100

TEGNET AV JOHAN B. KLØVEN, ARK. MNAL.

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 15-6-49

A.J. REV. 22-2-51 · 28-5-51 · 15-3-52

14/10-58

DISTRIKTSARKITEKTEN FOR BUSKERUD

DRAMMEN

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:27.04.2026

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	204	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fegata 47								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☐
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☐
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon: Ikke fakturert noe på denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

TINGLYST
15 OKT. 2004
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 11322

Tinglysingsutdrag av

rettsbok

for

Nedre Buskerud jordskifterett

Sak nr. 12/2001-06.00

Daler

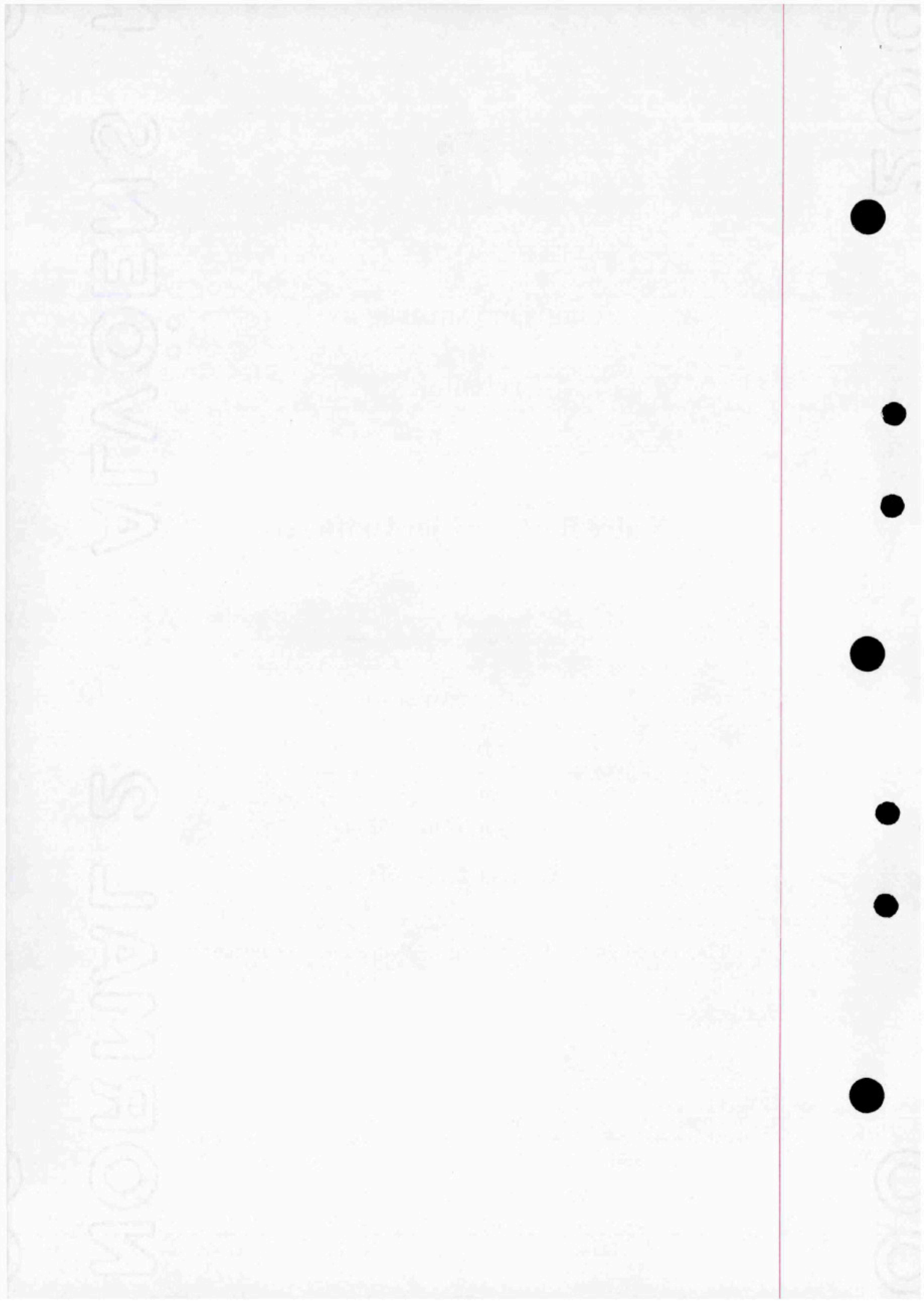
Påbegynt 17.01.2002

Avsluttet 25.05.2004

Tinglyst på gnr. 2, 3, 4, 5, 6 og 9 i Nedre Eiker kommune

Doknr: 11322 Tinglyst: 15.10.2004 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.



Tinglysingsutdrag av rettsbok for Nedre Buskerud jordskifterett

Den 30.03.2004 kl. 9 ble saksforberedende rettsmøte holdt i kommunestyresalen i Øvre Eiker kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve.
Protokollfører: Rettsformannen.

Sak 12/2001-6.00, Daler.

.....

Den 5.05.2004 kl. 9.30 ble rettsmøte holdt i Statens hus, Drammen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve.
Meddommere/skjønnsmenn: 1. Stellef Hundseid, Kongsberg.
2. Rønnaug Thorrud, Hokksund.
Protokollfører: Rettsformannen.

Til behandling: Utbyggingsjordskifte for krysningsspor og nedlegging av planoverganger på Sørlandsbanen med ombygging av Fegata og jordskifte for vei til gnr. 6/3 m.fl.

Parter:
Eier av gnr. 2/1, Frode Enerstad.
Eier av gnr. 3/3,4,12,13, 4/10, Harald Stensmyren.
Eier av gnr. 3/6, Nils Narverud.
Eier av gnr. 3/8, Selma Narverud.
Eier av gnr. 3/21, Bjørn Gisle Opsahl.
Eier av gnr. 3/22,26,72, Per Arnold Krekling.
Eier av gnr. 3/23, Einar Mikkelsen.
Eier av gnr. 3/24, Hilde Løvli og Bjørn Kåre Storli.
Eier av gnr. 3/25, Evy Olaug Opsahl Kolbjørnsen.
Eier av gnr. 3/50, Marna Ekseth og Kjell Heggland.
Eier av gnr. 4/1, Ingrid Solberg.
Eier av gnr. 4/4, Svein Ivar Westby.
Eier av gnr. 4/5, Mary og Alfhild Narverud.
Eier av gnr. 4/12, 5/2,20,22, Mona Bergflødt.
Eier av gnr. 4/13, Liv Berit Holm, Aud Helene Johansen og Karin Synnøve Holm Åkre.
Eier av gnr. 4/17, Frode Hjelmeland Jansen og Tore E. Anfinrud.
Eier av gnr. 4/18, Steinar Gausen.
Eier av gnr. 5/1, Harry Glundberg.
Eier av gnr. 5/17, Lill Themte.

Eier av gnr. 5/23, 6/1,2,12, Håkon Dahler.
Eier av gnr. 5/25, Kjell Arvid Skorve.
Eier av gnr. 5/26, Rolf Gulhaugen.
Eier av gnr. 6/3, Alf Pedersens bo, v/Jonn Pedersen.
Eier av gnr. 6/4, Maldis og Oddvar Tuften.
Eier av gnr. 6/14, 9/20, Per Martin Lundteigen.
Eier av gnr. 6/21, Tore Sand-Hanssen.
Eier av gnr. 6/24, Trude Ellingsen og Lars Ellingsen.
Eier av gnr. 6/38, Helge K. Berntsen.
Eier av gnr. 6/39, Ole Petter Nilsen.
Eier av gnr. 9/3, Magne og Per Martin Lundteigen.
Eier av gnr. 9/8, Jernbaneverket.
Eier av gnr. 1134/1, Statens Vegvesen.

Andre: Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen i Buskerud.
Fegata veiselskap, v/ Svein Ivar Westby.
Vannledningen Narverud Stensmyren, v/ Kjell Stensmyren.
Nedre Eiker kommune.

Prosessfullmektig: Advokat Arne M. Huseby, Drammen, for eier av gnr. 4/4, 6/4, 6/21 og Fegata veiselskap.
" Advokat Einar Andr. Fuglesang, Drammen, for eier av gnr 6/3.
" Advokat Ove Chr. Lyngholt, Kristiansand, for Jernbaneverket.

.....

Jordskifteretten gjorde slik
beslutning:

Saken gjelder:
- utbyggingsjordskifte etter tiltak i Fegata fra Jernbaneverket ved forlengelse av krysningsspor/nedlegging av planoverganger og
- ordning/fellestiltak i vei til gnr. 6/3 m.fl.

.....

Veisak til gnr. 6/3 m.fl. skilles ut som sak 12B/2001-6.00, Daler.

.....

Den 6.05.2004 kl. 9 fortsatte retten med samme besetning behandling av saken i Statens hus Drammen.

.....

Den 25.05.2004 fortsatte retten behandling av saken i enerom. Saken var utsatt fra 6.05.2004.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve.
Meddommere/skjønnsmenn: 1. Stellef Hundseid, Kongsberg.
2. Rønnaug Thorrud, Hokksund.
Protokollfører: Rettsformannen.

Til behandling: Sak 12/2001-6.00, Daler i Nedre Eiker kommune, skjønn og vedtak.

Parter:

1. Eier av gnr. 2/1, Frode Enerstad.
2. Eier av gnr. 3/3,4,12,13, 4/10, Harald Stensmyren.
3. Eier av gnr. 3/6, Nils Narverud.
4. Eier av gnr. 3/8, Selma Narverud.
5. Eier av gnr. 3/21, Bjørn Gisle Opsahl.
6. Eier av gnr. 3/22,26,72, Per Arnold Krekling.
7. Eier av gnr. 3/23, Einar Mikkelsen.
8. Eier av gnr. 3/24, Hilde Løvli og Bjørn Kåre Storli.
9. Eier av gnr. 3/25, Evy Olaug Opsahl Kolbjørnsen.
10. Eier av gnr. 3/50, Marna Ekseth og Kjell Heggland.
11. Eier av gnr. 4/1, Ingrid Solberg.
12. Eier av gnr. 4/4, Svein Ivar Westby.
13. Eier av gnr. 4/5, Mary og Alfhild Narverud.
14. Eier av gnr. 4/12, 5/2,20,22, Mona Bergflødt.
15. Eier av gnr. 4/13, Liv Berit Holm, Aud Helene Johansen og Karin Synnøve Holm Åkre.
16. Eier av gnr. 4/17, Frode Hjelmeland Jansen og Tore E. Anfinrud.
17. Eier av gnr. 4/18, Steinar Gausen.
18. Eier av gnr. 5/1, Harry Glundberg.
19. Eier av gnr. 5/17, Lill Themte.
20. Eier av gnr. 5/23, 6/1,2,12, Håkon Dahler.
21. Eier av gnr. 5/25, Kjell Arvid Skorve.
22. Eier av gnr. 5/26, Rolf Gulhaugen.
23. Eier av gnr. 6/4, Maldis og Oddvar Tuften.
24. Eier av gnr. 6/14, 9/20, Per Martin Lundteigen.
25. Eier av gnr. 6/21, Tore Sand-Hanssen.
26. Eier av gnr. 6/38, Helge K. Berntsen.
27. Eier av gnr. 6/39, Ole Petter Nilsen.
28. Eier av gnr. 9/3, Magne og Per Martin Lundteigen.
29. Eier av gnr. 9/8, Jernbaneverket.
30. Nedre Eiker kommune på vegne av allmennheten i Fegata.
31. Fegata veiselskap, v/ leder Svein Ivar Westby.

Andre: Miljøvernavdelingen, Fylkesmannen i Buskerud.
Vannledningen Narverud Stensmyren, v/ Kjell Stensmyren.
Eier av gnr. 1134/1 og 1283/1, Statens Vegvesen.

Prosessfullmektig: Advokat Arne M. Huseby, Drammen, for eier av gnr. 4/4, 6/4, 6/21 og Fegata veiselskap.
Advokat Ove Chr. Lyngholt, Kristiansand, for Jernbaneverket.

.....

I medhold av jordskifteloven §6 avsa jordskifteretten slikt

skjønn:

Hovedforhandling for skjønnet ble avholdt 5.-6.05.2004. Skjønnet er del av utbyggings-jordskifte i forbindelse med forlengelse av krysningsspor, nedlegging av planoverganger og etablering av erstatningsvei med undergang og ombygging av Fegata med to armer på Daler/Ytterkollen i Nedre Eiker kommune. Jernbaneverket har 7.06.2001 krevd ordning av bruken i Fegata for 26 oppsittere. Tiltaket har skjedd i medhold av reguleringsplan, som ble godkjent 12.04.2000 av Nedre Eiker kommune. Planen har blitt gjennomført i det

vesentligste ved avtaler og forhåndstiltredelse med berørte eiere. Jordskifteretten fremmet saken 17.01.2002 som utbyggingsjordskifte i samråd med Jernbaneverket. Samtidig ble det fremmet krav fra tre eiere om jordskifte/makeskifte. Sistnevnte ble skilt ut som egen sak 12A/2001 og ble avsluttet 18.02.2004. Saken er utvidet fra 26 til 31 parter for å få med alle berørte parter i Fegata, jf. jordskifteloven §25.

Adv. Lyngholt på vegne av Jernbaneverket har framlagt slike

SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Areal til krysningsspor avstås til full eiendom.
2. Til Fegata med tilhørende veinett avstås rett til anlegg, drift og vedlikehold av veiene, mens saksøkte beholder eiendomsretten til grunnen.
3. I frisiktsoner er det ikke anledning til å ha beplantninger, gjerder, bygninger mv. som rager høyere enn 0,5 meter over asfaltdekket på tilstøtende vei.
4. Størrelsen på arealer som avstås til full eiendom, arealer som belegges med rett til anlegg, drift og vedlikehold av Fegata med tilhørende veinett, og arealer i frisiktsoner fremgår av kart og arealoppgaver utarbeidet av jordskifteretten.
5. De erstatninger retten fastsetter skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med eiendomsinngrepet og nedlegging av planoverganger.
6. Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønnsprosessloven §§53 og 57, eventuelt direkte med saksøkte ved at erstatningen blir utbetalt når avgjørelsen er rettskraftig. Tap som følge av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av retten etter bestemmelsen i §10, tredje pkt. i lov nr. 17 av 6.april 1984 om vederlag ved oreigning av fast eiendom.

.....

Jernbaneverket tilpliktes å betale:

1. Fegata veilag kr. 312.500 inklusiv moms.
2. Erstatninger til de saksøkte som angitt over.
3. 6% avsavsrente fra skjønnet er avhjemlet og til betaling finner sted.
4. Omkostninger til sakkyndig og juridisk bistand for så vidt angår Fegata til advokat Huseby med kr. 96.534,-.

Jordskifteretten gjorde deretter i medhold av jordskifteloven §§1.a, 2 og 17.a i jordskifteloven og skjønnet over slikt

vedtak:

.....

KAP. I VEDTEKTER FOR FEGATA

§1. VEIEN

Fegata, heretter kalt veilaget, omfatter veistrekningen fra Rv 283 og ca. 0,5 km sørover under Sørlandsbanen og til veiskille med parkeringsplass. Derfra fortsetter veien med en arm av Fegata østover ca. 0,43 km (til gnr. 2/1) og en arm vestover ca. 0,92 km (til gnr. 9/20), hvor veien fortsetter for vedkommende eiere.

§2. FORMÅL OG ANSVAR

Veilaget har til formål å holde vedlike og sørge for tilstrekkelig veistandard på veien - om nødvendig ved opprusting/omlegging. Veien skal på tidsmessig måte tjene jord-, skog-, utmarks- og bostedinteressene innenfor dekningsområdet til veien.

Laget er et eierlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. §3 (proratarisk ansvar).

§3. MEDLEMSSKAP

Følgende eiendommer er medeiere i veien med slike parter:

Gnr.	*Bnr.*	*Eier*		*Andel*
2	1	Enerstad	Frode	6,2
3	3 m.fl.	Stensmyren	Harald	0,3
3	6	Narverud	Nils	1,1
3	8	Narverud	Selma	1,2
3	21	Opsahl	Bjørn Gisle	3,8
3	22 m.fl.	Krekling	Per Arnold	3,8
3	23	Mikkelsen	Einar	3,4
3	24	Storli	Bjørn Kåre m.fl.	3,4
3	25	Kolbjørnsen	Evy Olaug Opsahl	3,4
3	50	Heggland	Kjell m.fl.	3,4
4	1	Solberg	Ingrid	2,2
4	4	Westby	Svein Ivar	5.0
4	5	Narverud	Mary og Alfhild	3,2
4	12 m.fl.	Bergflødt	Mona	5,3
4	13	Holm	Liv Berit m.fl.	0,1
4	17	Hjelmeland	Frode m.fl.	3,8
4	18	Gausen	Steinar	3,8
5	1	Glunberg	Harry	0,1
5	17	Themte	Lill	1,7
5	23 m.fl.	Daler	Håkon	1,9
5	25	Skorve	Kjell Arvid	0,2
6	4	Tuften	Maldis og Oddvar	4,5
6	14 m.fl.	Lundteigen	Per Martin	5,3
6	21	Sand-Hanssen	Tore	8,3
6	38	Berntsen	Helge K.	8.0
6	39	Nilsen	Ole Petter	7,7
9	3	Lundteigen	Per Martin og Magne	5,3
9	8	Jernbaneverket		0,3
		Nedre Eiker kommune		3,3
	Sum			***100,0***

Medlemsskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.
Dersom en eiendom blir delt, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget.

Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Vedtaket kan påklages innen tre uker til ei sakkyndig nemnd, jf. §15.

Som nye medlemmer kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veilaget er interesserte i å ha som medlemmer.

§4. ANDRE BRUKERE AV VEIEN
Medlemmer i veilaget som fester bort/selger tomter, skal betale en særskilt tilknytningsavgift for at tomtene skal få bruke veien.

Brukerne må rette seg etter veistyrets vedtak om bruken av veien.

§5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE
Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§6. ÅRSMØTE
1. Konstitusjon
Årsmøtet er lagets øverste myndighet.
Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år.
Bare medlemmene har rett til å delta på årsmøtet.
Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Årsmøtet blir innkalt av lederen.
Innkalling skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslisten skal stå i innkallingen.
Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.
Saker som en vil ha behandlet på årsmøtet, må være innkomne til styret innen 1. februar.

2. Flertallsvedtak
Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte.

Ved avstemming og valg har hvert medlem en stemme. Dersom et medlem krever det, kan avstemming med unntak av valg skje ved at hvert medlem har stemme i forhold til sin part etter §3.

Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.
Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet kan fatte vedtak når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noe medlem større omkostninger og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medlem som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn. Dersom medlemmene er enige om det, kan vedtaket overprøves av sakkyndig nemnd etter §15.

3. Årsmøtet ***skal:***
- Velge ordstyrer.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.

- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge to revisorer med vararepresentanter for to år. Etter første året er den ene på valg etter loddtrekning.
- Velge valgnemnd.
- Vedta års- og tilknytningsavgifter.
- Vedta retningslinjer for vinterbrøyting og vilkår for tildeling av denne.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

4. Videre kan årsmøtet blant annet:
- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. §17.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av veien.
- Vedta tilsetting av oppsynsmann, instruks og lønnsvilkår.
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som vedkommer veien.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Saklisten skal stå i innkallingen. Det kan bare bli gjort vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§8. STYRET
1. Sammensetting
Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer, med en vararepresentant. Styret kan fatte vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Når bare tre styremedlemmer er til stede, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser, skal kasserer være til stede.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst tre av styremedlemmene krever det.

Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles raskt (f.eks. tiltak i samband med teleløsing) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

*2. Etter retningslinjer frå årsmøtet **skal** styret:*

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og framlegg til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede driften av veien, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veien og i den sammenheng gjøre nødvendig innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatt forskudd.
- Sørge for ordnet føring av regnskapet og revisjon.
- Tilsette veioppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av veikanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner/veigrøfter o.l.
- Lyse ut vinterbrøyting og godta tilbud.
- Hindre ufornuftig bruk av veien ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, f. eks. under teleløsing og i regnperioder.
- Nekte bruk av veien ved manglende betaling.
- Nekte bruk av veien for medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avtale særskilt bruk mot særskilt avgift, jf. §10, pkt. 3.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av veien.
- Melde laget inn i aktuelle register.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll
Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§9. GRUNN TIL VEIEN
1. Veigrunn
Ved framtidige utbedringer av veien, skal medlemmene vederlagsfritt stille grunn til disposisjon til vei etter veiklasse 3, helårs landbruksvei, jf. "Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse, Landbruksdepartementet 1997. Dette gjelder også nødvendige fyllmasser som må tas utenfor selve veilinja. Denne bestemmelsen er avgrenset til å gjelde for utmark (definisjon: friluftsloven §1) og inntil 10 m fra veiens midtlinje. Dersom noen grunneiere slik må avstå særs mye grunn, kan han likevel kreve godtgjørelse for dette. Annet areal enn nevnt ovenfor, skal likevel medlemmene stille til disposisjon for veilaget mot godtgjørelse. Dette gjelder bare for mindre omlegginger/utbedringer av veien.

2. Godtgjørelse
Krav om godtgjørelse etter §9.1 setter en fram for styret innen 2 - to - måneder etter at arbeidet er ferdig. Blir styret og vedkommende grunneier ikke enige om vederlaget, kan de - dersom de er enige om det - overlate den endelige erstatningsfastsettelsen til ei sakkyndig nemnd, jf. §15.

3. Varsel
Styret er pliktig til å varsle aktuelle grunneiere i rimelig tid før veiarbeid nevnt ovenfor, blir satt i gang.

4. Grus
All grus som blir tatt utenom veilinja - etter avtale med grunneier - skal betales etter vanlige satser for lik masse i distriktet. I mangel av enighet om denne prisen, skal prisen fastsettes etter §15.

§10. VEIAVGIFT (SESONG- OG TILKNYTNINGSAVGIFT)
1.1 Sesongavgift
Avgifta gjelder for barmarksesongen.

1.2 Brøyteavgift
Brøyteavgift gjelder for brøytesesongen.

2. Tilknytningsavgift
Tilknytningsavgiften er en engangsavgift.

3. Særskilt avgift
Nødvendig transport som må skje i perioder da styret har avgrenset bruken av veien - jf. §8, pkt. 2, kan avtales mot særlig avgift og på særlige vilkår. Likeledes kan det avtales særskilt avgift for bruk av veien i andre sammenhenger.

§11. BRUK AV VEIEN
Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.

Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i veibanen, i veigrøfter, på møte- eller snuplasser. Kvist og annet hogstavfall må straks fjernes fra slike steder. Det må vises spesiell varsomhet ved nedrakking av bekker utenfor veiområdet.

Skade på veibane og stikkrenner som skyldes transport, skogsdrift o.a skal utbedres straks. Dersom utbedring ikke skjer, vil §12 bli gjort gjeldende.

§12. ANSVAR FOR SKADER
Medlemmer og andre som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlige for skader de slik påfører veien. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret få utført utbedringen for medlemmet/brukeren sin regning.

§13. OVER - OG UNDERSKUDD
Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i samsvar med partsforholdet i laget - jf. §3. Eventuelt overskudd skal gå til drift av laget.

§14. INVESTERINGER
Anleggsomkostninger skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i veien og kreves inn forskuddsvis.

§15. TVISTER
Oppstår det tvister mellom veilaget og medlemmene eller mellom medlemmene innbyrdes om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, skal en forsøke å få tvisten avgjort med bindende virkning for alle parter av ei sakkyndig nemnd (voldgiftsrett) på tre medlemmer. Hver av partene oppnevner et medlem. Med mindre partene er enig om formann, oppnevner tingrettslederen denne. Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, må tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler.

§16. UTMELDING
Det er ikke adgang til å melde seg ut av laget. Medlemmer som er opptatt etter §3, siste avsnitt, kan likevel melde seg ut. De har i tilfelle ikke krav på å få tilbake betaling for andel eller del av veilagets formue.

§17. ENDRINGER
For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. §3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saken er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntatt er §§2,16 og 17 som ikke kan endres.

Endring av §3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengning av veien, bygging eller opptak av nye sideveier og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for omkostningsfordelingen. Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omleggingen. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bringes inn for sakkyndig nemnd - jf. §15 - eller bringes inn for jordskifteretten etter jordskifteloven §4.

.....

Retten hevet den 25.05.2004.

Gunnar E. Sauve (s)

Stellef Hundseid (s) Rønnaug Thorrud (s)

Rett utdrag:

NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT

Det bemerkes at gnr 4 bnr 12 eies av Reiar Bergstad samt gnr 5 bnr. 2, 20 og 22
Gnr 5 bnr. 23 eies av Hilde Danler Nordlid samt gnr. 6 bnr. 1, 2 og 12
gnr. 4 bnr. 18 eies av Helge og Anita Gausen

NEDRE BUSKERUD JORDSKIFTERETT

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
12/2001-06.00	1099/04 kmn	13.10.2004

Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Postboks 82
3301 Hokksund

TINGLYST
15 OKT. 2004
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 11322

Tinglysing av rettsbok

Vedlagt er to utdrag av rettsboka i jordskiftesak 12/2001-06.00 Daler for tinglysing.

Saka skal tinglyses på følgende eiendommer:

Nedre Eiker kommune
Gnr. 2, bnr. 1
Gnr. 3, bnr. 3, 4, 6, 8, 12, 13, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 50, 72
Gnr. 4, bnr. 1, 4, 5, 10, 12, 13, 17, 18
Gnr. 5, bnr. 1, 17, 20, 22, 23, 25, 26
Gnr. 6, bnr. 1, 2, 4, 12, 14, 21, 38, 39
Gnr. 9, bnr. 3, 8, 20

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 10.

Vennligst returner det stemplede utdraget.

Med hilsen
Nedre Buskerud jordskifterett
Kjersti Moss Nygård
Kjersti Moss Nygård
etter fullmakt

Postadresse: Postboks 1633, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Statens Hus, Grønland 32
Telefon 32 26 67 70
Telefax 32 83 01 04
nedre.buskerud.jordskifterett@jsv.no
Bank 7878 0655614
Bedriftsnr. 974727625
www.jordskifte.no

Bilag 5

TINGLYST
14 NOV. 2000
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 10441

Statens vegvesen
Buskerud
Saksnr. 97/1806 — dok.nr 17
REG DATO 26. SEP. 1997
Arkivnr.: 333 - Fv134
Saksbeh. HH/WM.

Eiker, Modum og Sigdal herredsrett

Den 16. september 1997 ble rett holdt i Eiker, Modum og Sigdal herredsrett.

Dommer: Sorenskriver Erik B. Lund

Skjønnsmenn: Siv.ing. Haakon Fossen jr.
Sivilagronom Bjørg Leret Grøstad
Gårdbruker Anders Berg
Gårdbruker John Skott-Myhre

Protokoll-fører: Dommeren

Doknr 10441 Tinglyst 14.11.2000 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak nr 96-00224 B

Saksøker: Staten v/Samferdselsdep. v/vegsjefen
Prosessfullmektig: Advokat Knut-Arne Ekern

Saksøkt:		
	Gulskogen Sameie	T.nr. 1
	Gunvor Strøm Sundland	T.nr. 3
	Inger Støydal m.fl	T.nr. 5
	Gulskogen Cellulose As	T.nr. 6
	Johanne Margrethe Bjerknes	T.nr. 7
	Kjell Olav Jordan	T.nr. 8
	Tore Haraldstad m.flere	T.nr. 9
	Truls Fyrand	T.nr. 11
	Ragnar Langum	T.nr. 12

Prosessfullmektig: Advokatene Sigmond og Bjerring

Sak nr. 95-00810 B

Saksøker: Staten v/Samf.dep.v/vegsj.i Buskerud
Prosessfullmektig: Advokat Knut-Arne Ekern

Saksøkt:		
	Svenn-Erik Larsen	Tnr. 1
	Anne Lise Østenengen	Tnr. 1

Guy Helge Stensmyren	Tnr. 2
Reidar Bergflødts bo	Tnr. 3
Harry Glundberg	Tnr. 4
Johnny og May Britt Bjerkan	Tnr. 4 A
Eva Evensen	Tnr. 4 B
Synnøve og Tore W. Anderson	Tnr. 4 C
Inger og Øivind Andersson	Tnr. 4 D
Kjell Stensmyren	Tnr. 4 E
Ingar Røysbye Aahlander	Tnr. 4 F
Arne Kristian Nøland	Tnr. 4 G
Aud Helene Johansen	Tnr. 5
Liv Berit Holm	Tnr. 5
Karen Synnøve Holm Aakre	Tnr. 5
Anita og Geir Knudsen	Tnr. 5 A
Steinar Gausen	Tnr. 5 B
Selma Narverud	Tnr. 6
Per Arnold Krekling	Tnr. 6 A
Nils Narverud	Tnr. 7
Bjørn G. Opsahl	Tnr. 7 A
Elisabeth L. Steenberg	Tnr. 8
Svein I. Westby	Tnr. 9
Alfhild Narverud	Tnr. 10
Mary Narverud	Tnr. 10
Per Martin Lundteigen	Tnr. 11
Helge Karsten Berntsen	Tnr. 12
Håkon Dahler	Tnr. 13
Maldis Dahler Tuften	Tnr. 14
Oddvar Tuften	Tnr. 14
Nils O. Lundteigen	Tnr. 15
Per Martin Lundteigen	Tnr. 16
Magne Lundteigen	Tnr. 17
Per Martin Lundteigen	Tnr. 17
Anne Marie Hamre	Tnr. 18
Harry J. Hermansen	Tnr. 18 A
Gunnar E. Tømmerås	Tnr. 18 B
Per Stryken	Tnr. 19
Tore Gunnar Stryken	Tnr. 20
Bjørn Gevelt	Tnr. 21
Elin Iversen	Tnr. 22
Per Svendsen	Tnr. 22
Knut Rygh	Tnr. 23
Anna Wærsteds bo m.fl.	Tnr. 24
Bente Wærsted	Tnr. 24
Atle Torgeir Wærsted	Tnr. 24
Mari Wærsted	Tnr. 24
Tom Werner Dalberg	Tnr. 118
Hamborg Invest A/S	Tnr. 124
Brødr.Boldvik Eiendom AS	Tnr. 132
Kari B. Hansen	Tnr. 134

Prosessfullmektig: Advokatene Sigmond og Bjerring

Saksøkt:	Bentell AS	Tnr. 27
	Lysaker og Thorrud Eiendom AS	Tnr. 28
	Norsk Signode As	Tnr. 30
	Eiker Grafiske Eiendom AS	Tnr. 115
	Adventistsamfunnets Eiendomsselskap	Tnr. 130
	T. Stykket AS	Tnr. 131

Prosessfullmektig: Advokat Birger Svensson

Saksøkt:	Kerim Tarand	Tnr. 8 A
	Einar Mikkelsen	Tnr. 8 B
	Hilde Brun Aga	Tnr. 12 A
	Eiker Asvo AS	Tnr. 29

1

Etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører, ble det for åpne dører avhjemlet slikt

d e l s k j ø n n (sak 95/810 B)
og
s k j ø n n (sak 96/224 B)

Saken gjelder dels avtaleskjønn etter skjønnsl. § 4 og dels ekspropriasjonsskjønn til erverv av grunn og rettigheter for ny E-134 (tidligere Rv. 11) på strekningen fra Bjørkelia ved utløpet av Strømsåstunnelen i Drammen kommune til eksisterende E-134 ved Nedre Eiker bru i Nedre Eiker kommune.

Sak 95/810 B gjelder den del av vegstrekningen som ligger i Nedre Eiker, mens sak 96/224 B gjelder strekningen i Drammen kommune.

1. INNLEDNING.

Reguleringsplan for den del av vegen som ligger i Nedre Eiker, ble endelig vedtatt av kommunestyret 15.11.95. På grunnlag av planen traff vegsjefen i Buskerud 28.11.1995 vedtak i medhold av vegl. § 50 om ekspropriasjon av nødvendig grunn, rettigheter m.v. for anlegg/utbedring, vedlikehold og drift av vegen.

Begjæring om skjønn ble tatt ut av advokat Knut-Arne Ekern p.v.a. Staten v/Samferdselsdepartementet v/vegsjefen i Buskerud 01.12.1995. Advokat Birger Svensson inngav tilsvar p.v.a. sine parter 15.02.96 og advokatene Hans P. Bjerring og Frithjof B. Sigmond inngav tilsvar p.v.a. sine parter 01.03.1996.

Saksomfanget er senere utvidet ved tilleggsskjønnsbegjæringer av 22.04.96 og 08.02.97.

Reguleringsplan for den del av vegen som ligger i Drammen kommune, ble endelig vedtatt av bystyret 28.02.95 og stadfestet av fylkesmannen etter klagebehandling 06.10.95. Vegvesenet inngikk avtaler med eierne av de 13 berørte eiendommer i Drammen. For fire av eiendommene ble alle spørsmål løst avtalemessig, mens for de gjenværende 9 eiendommer innebar avtalene at vegvesenet fikk arbeidstillatelse og at erstatningene skulle fastsettes ved rettslig skjønn etter skjønnsl. § 4. I forhold til disse 9 begjærte advokat Ekern skjønn ved Drammen byrett 07.03.96. Samtidig ble skjønnssaken begjært overført fra Drammen byrett til Eiker, Modum og Sigdal herredsrett, jf dmstl. § 38. Byretten traff beslutning om overføring 16.03.96 og etter overføringen er saken besluttet forenet med ekspropriasjonssaken mot grunneierne i Nedre Eiker til felles behandling. Advokat Bjerring har inngitt tilsvar p.v.a. de saksøkte i Drammen 03.05.96.

Som følge av det nye riksveganlegget har det blitt nødvendig å legge om to av Drammen Energinetts høyspentlinjer i området. Norges Vassdrags- og Energiverk har 28.04.97 gitt konsesjon og ekspropriassjonssamtykke etter oreigningsloven for de nye linjene. Vegvesenet har deretter tatt erverv av nødvendige rettigeheter for kraftlinjene med i dette skjønnet. Hvilke eiendommer som berøres av kraftlinjer fremgår under det enkelte takstnummer.

Skjønnet var opprinnelig berammet til behandling i august/september 1996. Det viste seg imidlertid vanskelig å få avklaret alle relevante spørsmål i tide og behandlingen ble derfor utsatt til mai 1997. Skjønnsforhandlingene ble deretter avholdt 20.05. - 27.05. og 16.06. - 17.06.1997. Rettsboken viser hvem som var til stede, hvem som avga forklaringer og hva som ble dokumentert. Retten foretok befaringer av hele vegtraséen og de enkelte saksøkte fikk anledning til å uttale seg under befaringene. Hvem som møtte på de enkelte eiendommer fremgår under hvert enkelt takstnummer nedenfor.

Den nye vegtraséen berører betydelige grusforekomster i nærheten av Mjøndalen. Det har vært diskusjon mellom vegvesenet, kommunen og de berørte grunneierne om valget av vegtrasé gjennom grusforekomstene. Kort før skjønnet skulle starte, aksepterte planmyndighetene i Nedre Eiker å vurdere reguleringsplanen på ny med sikte på mulige mindre planendringer i det aktuelle området. Dermed var skjønnstemaet for de berørte eiendommer uklart og partene ba om utsettelse av hele skjønnet for takst nr. 19, Per Stryken, takst nr. 20, Tore Gunnar Stryken, takst nr. 21, Bjørn Gevelt og takst nr. 22, Elin Iversen og Per Svendsen. Videre ble det bedt om utsettelse av spørsmål om erstatning for tap knyttet til grusforekomster på takst nr. 17, Magne og Per Martin Lundteigen, takst nr. 18, Anne Marie Hamre og takst nr. 23, Knut Rygh (dødsbo). Retten godtok partenes begjæring og utsatte behandlingen av de nevnte takstnummer/spørsmål. Skjønnet fortsetter til behandling av de utsatte spørsmål så snart planene er endelig avklaret.

Fra åpningen på Strømsåstunnelen ved Bjørkelia i Drammen går den nye vegtraséen vestover i skogsterreng oppe i lia på sydsiden av Drammenselva. Traséen berører også noe dyrket mark og den medfører riving av all bebyggelse på et mindre gårdsbruk før den går over industriområder ved Mjøndalen og via en større krysslosning knyttes til eksisterende E-134 mellom Mjøndalen og Nedre Eiker bru. Vegen bygges som to-felts veg på mesteparten av strekningen, men som fire-felts de siste kilometerne mot Mjøndalen. Syd for E-134 og parallelt med denne anlegges det over skogbrukseiendommene en ny skogsbilveg med nødvendige adkomstveger fra eksisterende lokalt vegnett nord for E-134. På deler av strekningen kommer så den nye høgspentledningen også parallelt med E-134 og delvis i samme trasé som skogsbilvegen.

2. SKJØNNSFORUTSETNINGER.

Vegvesenet har lagt fram slikt forslag til alminnelige skjønnsforutsetninger vedrørende

veganlegget:

1. Skjønnsforutsetningene.

A. Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger:

- omfanget av eiendomsinngrepet,
- saksøkerens framgangsmåte ved beregning og utbetling av erstatning,
- hvilke tiltak saksøkeren påtar seg,
- hvilke forhold som skal holdes utenfor skjønnet.

Sammen med skjønnsforutsetningene blir det framlagt kart, arealoppgaver og lignende materiale. Ut over det som er fastsatt i skjønnsforutsetningene og det øvrige framlagte materialet som er nevnt foran, påtar saksøkeren seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.

B. Skjønnsforutsetningene består av en alminnelig del og en spesiell del. De spesielle forutsetningene inneholder særbestemmelser for de enkelte takstnummer. For såvidt de spesielle forutsetningene er i strid med de alminnelige, eller med det generelle kartmaterialet som er framlagt, går de spesielle forutsetningene foran.

C. Saksøkeren forbeholder seg retten til å endre eller supplere det foran nevnte materialet inntil skjønnet blir tatt opp til avhjemling.

2. Omfanget av eiendomsinngrepet.

A. Foruten grunn omfatter eiendomsinngrepet enhver rett som er nødvendig for bygging, utbedring, vedlikehold og drift av de offentlige veganlegg som inngår i ekspropriasjonstiltaket.

B. Grunn til offentlige veger blir ekspropriert til eiendom i samsvar med det som er angitt i skjønnsforutsetningene, og vist for skjønnsretten ved utstikning i marka, kart og vegprofiler. Foruten vegbredden (kjørebane, skulder og eventuelt midtdeler), omfatter vegens eiendomsområde grunn til grøfter, fyllinger, skjæringer og andre tiltak som er nødvendige av omsyn til ekspropriasjonstiltaket.

C. Grunn blir ekspropriert ut til ca 5 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp, eventuelt ut til fremtidig viltgjerde, likevel slik at grense for vegområdet ikke skal trekkes nærmere vegkant enn ca 3 meter. Alle mål gjelder horisontale avstander.

D. Utenfor vegområdet omfatter ekspropriasjonen rett til midlertidige og permanente eiendomsinngrep i samsvar med det som framgår av spesielle skjønnsforutsetninger, eventuelt med henvisning til kart, profiler og særskilte oppgaver. Ekspropriasjonen vil dessuten - som beskrevet i nevnte materiale - kunne gjelde

- rett til å flytte eksisterende ledningsnett og anlegge nye ledninger,
- rett til å etablere, legge om og holde vedlike private veger,
- erverv av private bruksretter til fordel for andre enn saksøkeren.

E. Eiendomsinngrepet omfatter også matjord innenfor ekspropriasjonsområdet.

3. Erstatningsforhold med tilhørende bestemmelser.

3.1 Fastsetting av grunnerstatning

A. Saksøkeren legger fram foreløpige oppgaver over det areal som skal erverves for hvert takstnummer, jfr. forutsetningenes pkt. 2 B og C. Endelig oppmåling skjer først når anlegget er avsluttet.

B. Saksøkeren ber om at skjønnsretten fastsetter grunnerstatning pr arealenhet (dekar/m²) for hvert takstnummer, spesifisert etter markslag/bonitet/arealkategori, alt så langt det er nødvendig for erstatningsoppgjøret. Dersom grenser for markslag m.v. er usikre, ber saksøkeren om at grunnerstatningene blir spesifisert med henvisning til plankartets profilnummer eller på annen entydig måte.

3.2 Trær og annen vegetasjon

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

3.3 Gjerde

A. Gjerde vil bli satt opp og holdt vedlike av ekspropriantен i følgende tilfelle:

a) der gjerde er nødvendig av omsyn til vegen eller ferdselen på vegen, jfr. veglovens § 44, 2. ledd.

b) der gjerde er nødvendig for å verne omgivelsene mot spesielle farer som vegen representerer.

På deler av parsellen blir det satt opp viltgjerde på begge sider av vegen. Mot gjenværende eiendom settes viltgjerde i eiendomsgrense, jfr. punkt 2 C. På den siden av viltgjerdet som vender bort fra vegen, har saksøker rett til mot erstatning i minnelighet eller ved skjønn å fjerne trær som kan skade gjerdet

Saksøker har i forbindelse med ettersyn og vedlikehold av gjerdet rett til bruk av tilstøtende areal over saksøktes eiendom.

Opplysninger om hvor slikt gjerde er aktuelt, går fram av de spesielle skjønnsforutsetninger, eventuelt også av vegplanen.

B. Dersom saksøkte forøvrig krever erstatning for gjerde, og ekspropriantен kommer til at kravet ikke kan imøtekommes, avgjør skjønnsretten om erstatningsplikt foreligger.

Når den eksakte gjerdelengden ikke kan oppgis under skjønnet, ber saksøker om at eventuell erstatning blir fastsatt pr løpemeter. Saksøker ber også om at det i skjønnsgrunnene blir opplyst om hvilken gjerdetype som er lagt til grunn.

Gjerdet skal plasseres etter anvisning fra ekspropriantен.

Ekspropriantен fraskriver seg ansvar for framtidig vedlikehold av gjerdet.

C. I den utstrekning veganlegget gjør det nødvendig å fjerne eksisterende gjerde, forutsettes det at saksøkte besørger dette. Frist for å fjerne gjerdet er gitt i de spesielle skjønnsforutsetninger. Dersom gjerdet ikke er fjernet innen fristen, vil gjerdet blir fjernet av

ekspropriantenen.

3.4 Midlertidige inngrep

Midlertidige inngrep utenfor ekspropriasjonsområdet blir angitt i spesielle skjønnsforutsetninger, jfr. forutsetningenes pkt. 2 D. Skjønnsretten fastsetter erstatning for disse inngrepene i samsvar med de påvisninger som blir gitt.

3.5 Anleggsarbeidet

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

3.6 Andre erstatningsforhold

De erstatninger som skjønnsretten fastsetter, skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket, bortsett fra de forhold som i skjønnsforutsetningene eller ved skjønnsrettens avgjørelse uttrykkelig er holdt utenfor skjønnet. Således omfatter erstatningene også eventuell skade eller ulempe i forbindelse med forutgående stiknings- og målearbeider, grunnundersøkelser o.l.

4. Oppgjør og erstatning for avsavnstap.

Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønnslovens §§ 53-57, eventuelt direkte med saksøkte. Ekspropriantenen utbetaler forskudd ved tiltredelse av grunnen. Når skjønnet er rettskraftig, betales fastsatte erstatninger. For erstatninger fastsatt pr. mengde-enhet (m^2, m^3 etc.) og hvor oppmåling først må foretas før endelig oppgjør kan skje, utbetales ca. 90% av beregnet mengde angitt i de spesielle skjønnsforutsetninger. Resterstatningen med tillegg av avsavnstap utbetales så snart oppmålingen foreligger.

Tap som følge av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av skjønnsretten etter bestemmelsene i § 10, tredje punktum i lov av 6. april 1984 nr 17 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom. Dette gjelder både ved forhåndstiltredelse og når fullt oppgjør ikke kan skje før vegen er bygd og endelig oppmåling foretatt.

5. Andre bestemmelser.

5.1 Avkjørsler og private drifts-/skogsbilveger.

A. Avkjørsler blir angitt i planer og spesielle skjønnsforutsetninger. Endret bruk av eksisterende eller nye avkjørsler er betinget av særskilt tillatelse.

B. Avkjørsler blir anlagt av ekproprianten. Når ekproprianten påtar seg arbeid med tilknytningsveg eller lignende, vil dette følge av kart og/eller spesielle skjønnsforutsetninger.

C. Private driftsveger blir opparbeidet i samsvar med planer og spesielle skjønnsforutsetninger. Vegvesenet har for fremtiden rett til å benytte disse i forbindelse med nødvendige arbeider knyttet til drift og vedlikehold av veganlegget (inkl. innløste arealer).

Privat skogsbilveg blir opparbeidet i samsvar med planer og spesielle skjønnsforutsetninger. Skogbilvegen skal kunne benyttes av følgende:

1) Tilgrensende skogeiendommer berørt på skjønnet i samsvar med de spesielle skjønnsforutsetninger.

2) Saksøker i forbindelse med nødvendige arbeider knyttet til drift og vedlikehold av veganlegget (inkl. innløste arealer).

3) Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere av kraftlinje/jordkabel) i området i forbindelse med nødvendige arbeider knyttet til drift og vedlikehold av kraftlinjene/jordkabler.

4) Rettighetshavere til brønner i området i samsvar med de spesielle skjønnsforutsetninger.

5) Drammen kommune i forbindelse med drift av sine tilgrensende skogeiendommer.

Det forutsettes opprettet et styre for skogsbilvegen med ansvar for fremtidig vedlikehold av vegen. Initiativet til opprettelse av vegstyre tas av landbrukskontorene i Drammen og Nedre Eiker.

5.2 Ledninger, grøfter m.v.

A. Med mindre annet følger av særlige vilkår, sørger saksøkeren for nødvendig omlegging av eksisterende lovlig ledningsnett, - herunder elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, drensledninger og grøfter med eventuelle kummer m.v. Saksøkeren sørger for at eksisterende lovlige vannledninger, elektriske kabler m.v. blir lagt i vareror ved kryssing av vegen, dersom annet ikke blir bestemt i spesielle skjønnsforutsetninger. Der ledning ikke trenger å bli kappet under vegarbeidet, legger vegvesenet vareror ved siden av ledningen.

B. Framtidig reparasjon og vedlikehold av ledningsnett som faller inn under pkt. A, er saksøkeren uvedkommende.

C. Reparasjon og vedlikehold av ledningsnettet innenfor vegområdet kan bare utføres etter tillatelse fra eksproprianten.

5.3 Bortledning av vann

A. De kulverter og stikkrenner gjennom vegen som skal anlegges/opprettholdes for nødvendig gjennomløp/bortledning av vann fra vegområdet, framgår av kart, profiler m.v. eventuelt supplert med beskrivelse i spesielle skjønnsforutsetninger.

B. Når saksøkeren antar at ekspropriasjonstiltaket vil føre til skadelig endring av vannstand og vannføring utenfor ekspropriasjonsområdet, blir dette beskrevet i kart og/eller spesielle skjønnsforutsetninger. Ut over det som er beskrevet i skjønnsforutsetningene, påtar saksøkeren
seg ikke arbeid med bortledning av vann eller vedlikehold av grøfter og ledningsnett utenfor ekspropriasjonsområdet.

5.4 Nedlegging av offentlig veg

Dersom det i forbindelse med nedlegging av offentlig veg, er forutsatt at veggrunn skal føres tilbake til saksøkte, fastsetter skjønnsretten vederlag for dette i samsvar med veglovens § 8, tredje ledd.

5.5 Frisiktsoner

Frisiktsoner er vist på planer og kart. Innenfor disse er det ikke høve til å ha sikthindrende beplantninger, gjerder, bygninger m.v. jfr. spesielle skjønnsforutsetninger.

5.6 Tømmer og annet salgbart virke

A. Saksøkeren sørger for og bærer utgiftene ved bestandsregistrering. Dersom saksøkte etter henvendelse fra saksøkeren, ikke har gitt samtykke til oppgjør i henhold til offentlig tømmermåling, vil saksøkeren sørge for og bære utgiftene ved kubering av påstående salgbart virke. Dette gjelder også for grunn utenfor vegområdet som blir klausulert til motfyllinger, avlastningsområder, siktsoner o.l. Skjønnsretten fastsetter i disse tilfellene tømmererstatningen.

5.7 Vedlikehold av private veger

A. Saksøkerens vedlikeholdsansvar for private veger er avgrenset til det bygningstekniske vedlikeholdet av bruer og underganger som blir bygd for kryssing av offentlig veg i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket.

B. Øvrig vedlikeholdsvirksomhet, herunder snøbrøyting, på bruer over offentlig veg skal utføres i samsvar med de pålegg og anvisninger som til enhver tid blir gitt av vegmyndighetene.

5.8 Bygninger og andre faste innretninger

A. Dersom annet ikke er bestemt i spesielle skjønnsforutsetninger, skal bygninger og andre faste innretninger innenfor ekspropriasjonsområdet erverves. Det samme gjelder bygninger m.v. utenfor ekspropriasjonsområdet dersom disse må fjernes av omsyn til ekspropriasjonstiltaket. Hvilke bygninger og innretninger dette gjelder, framgår av spesielle skjønnsforutsetninger.

B. Frist for fraflytting av bygninger som blir ekspropriert etter pkt. A, er fastsatt i spesielle skjønnsforutsetninger.

5.9 Stabiliseringstiltak. Motfyllinger og avlastningsområder

A. Ekspropriasjonen omfatter rett til å sette i verk nødvendige stabiliseringstiltak utenfor vegområdet i form av oppfylling (motfyllinger) og nedplanering (avlastningsområder).

B. Stabiliseringstiltak etter pkt. A er beskrevet i spesielle skjønnsforutsetninger, jfr. framlagte kart og annet materiale.

C. Saksøkerens ansvar for vedlikehold av tiltak etter pkt. A er angitt og avgrenset i de spesielle skjønnsforutsetningene. I samsvar med dette omfatter ekspropriasjonen nødvendige rettigheter for ettersyn og vedlikehold, herunder eventuelt ferdsel over saksøktes eiendom. Behov for
ferdsel over saksøktes eiendom er angitt i spesielle skjønnsforutsetninger.

D. Motfyllinger og avlastningsområder kan nyttes til jord- og skogbruksformål og nødvendig drenering i den forbindelse kan foretas. Ut over dette kan imidlertid saksøkte ikke, uten

tillatelse fra eksproprianten, sette i verk tiltak som kan tenkes å forrykke stabiliteten.

5.10 Støydempende tiltak

I Støyskjerming

A. Støyskjerming, enten i form av voller eller skjermer, blir satt i verk i den utstrekning og på den måte som er angitt i spesielle skjønnsforutsetninger. Henvisninger til planer, kart og annet illustrasjonsmateriale er gitt i de spesielle forutsetningene.

B. Ekspropriasjonen omfatter rett for saksøkeren til å foreta ettersyn og vedlikehold av skjermer og voller som blir bygd etter pkt. A. I denne forbindelse har saksøkeren rett til nødvendig ferdsel over saksøktes eiendom.

C. På den side av støyskjerm som ikke vender mot vegen, kan saksøkte, innenfor de rammer som blir fastsatt av bygningsmyndighetene, selv gi den overflatebehandling, for eksempel maling eller beis, som vedkommende ønsker. Det samme gjelder for beplantninger, både i tilknytning til støyskjermer og på den del av støyvoll som ikke vender mot vegen.

D. Saksøkte har ikke høve til å foreta seg noe på egen eiendom som kan føre til at tiltak etter pkt. A blir skadet eller opphører å fungere i samsvar med forutsetningene. Støyvoller må ikke graves ut, og det må ikke gjøres arbeider i grunnen som kan berøre fundamenteringen av støyskjermer.

E. Støyskjerm som etter pkt. A blir bygd langs vegen, skal stå på vegområdet. Eiendomsgrensen skal trekkes langs skjermen, på den side av skjermen som vender bort fra vegen. Når det blir anlagt støyvoll, skal grense for vegområdet trekkes langs toppen av vollen. Ved spesielle skjønnsforutsetninger kan det fastsettes andre regler.

II Annen form for støydemping

A. De støydempingstiltak som saksøker eventuelt påtar seg å utføre/besørge utført på bygningsfasaden, er angitt i spesielle skjønnsforutsetninger.

B. Dersom saksøkeren erkjenner at støydempende tiltak må utføres, men anser det for mest hensiktsmessig at saksøkte besørger utførelsen, er det angitt i de spesielle skjønnsforutsetninger hvilke tiltak saksøkeren erkjenner som nødvendig.

C. Alt vedlikehold av bygningsfasader er saksøkeren uvedkommende.

De saksøkte som er representert ved advokat Bjerring, har protestert mot skjønnsforutsetningenes pkt. 5.3. B., siste setning og henvist til at det er umulig, før vegen er bygd, å fastslå hvor, når og i hvilket omfang vann vil forårsake skader eller problemer i fremtiden som følge av veganlegget. Saksøkeren har fastholdt at skjønnsforutsetningene er lovlige og at vegvesenet uansett vil ha et ansvar for fremtidige skader ut fra f.eks. naborettslige regler eller vassdragsretten. For øvrig er det vist til at det er saksøkeren som fastlegger skjønnsforutsetningene, i hvert fall så lenge de ikke er direkte lovstridige og at det her dreier seg om standardiserte

skjønnsforutsetninger som brukes ved de aller fleste vegskjønn over hele landet.

Retten tar som utgangspunkt at det er saksøkerens privilegium å bestemme skjønnsforutsetningene. Pkt. 5.3. er etter rettens oppfatning ikke lovstridig. Det fastslår at vegvesenet ikke påtar seg noen generell plikt til fremtidig arbeid med bortledning av vann utenfor vegvesenets eget område. De saksøkte har eventuelle erstatningskrav i behold og retten kan da ikke se at de påføres noe rettstap av betydning, selv om de i verste fall skulle bli henvist til å fremme sine krav ved ordinært søksmål. Det er ikke fremlagt fullstendige kart, beskrivelser eller planer som viser hvordan vannproblemene i området skal løses. Det er derfor ikke mulig for skjønnsretten å vurdere fremtidige skader og ulemper som følge av endret vannføring o.l.. Dette tilsier at eventuelle skader betraktes som anleggsskader som naturlig behandles ved anleggsskadeskjønn.

Det er også fra advokat Bjerrings side protestert mot pkt. 3.3.A. for så vidt vegvesenet skal ha rett til ferdsel over de saksøktes eiendommer for ettersyn og vedlikehold av viltgjerde. Retten legger til grunn som selvsagt at eventuell skade forårsaket ved ferdselen må erstattes særskilt. Det kan da ikke være noe lovstridig i at vegvesenet erverver den omhandlede ferdselsrett.

Etter dette legger retten de ovenfor gjengitte alminnelige skjønnsforutsetninger til grunn for skjønnet for så vidt gjelder erverv av grunn og rettigheter til vegformål. Dersom forutsetningene på enkelte punkter ikke legges til grunn, vil det være angitt av skjønnsretten.

Det er lagt fram egne skjønnsforutsetninger for **52 kV kraftlinjen Langum - Rød:**

1. I henhold til ekspropriasjonstillatelse/grunneiererklæringer erverver Drammen Energinett KB (DEN) nødvendig grunn og rettigheter til å bygge og drive høyspent overføringsanlegg slik.

   En ca. 2,9 km lang 52 kV dobbel stålmastlinje i Drammen kommune. Linjen bygges i regulert trasé langs ny E 134 på strekningen Langum transformatorstasjon - Rød for tilknytning med eksisterende to tremastlinjer Rod - Konnerud / Holmestrandsveien.

   Kraftlinjen er konsesjonssøkt som dobbel stålmastlinje på tårnmaster. Mastetypen vil bli nærmere beskrevet under skjønnsbefaringen.

   For ervervelsen av disse rettigheter skal gjelde de skjønnsforutsetninger som er gjengitt nedenfor under pkt. 2 til pkt. 8.

2. Det skal for Drammen Energinett KB eller senere eiere av kraftledningen eller del av denne, erverves stedsvarig rett til å:

a. - anbringe master som forannevnt med fornødne fundamenter og annet tilbehør til

kraftledningen,
- anbringe nødvendige barduner med fester,
- strekke liner mellom mastene,
- grave ned jordelektroder,
- bygge ledningen,
- holde anlegget i drift,
- foreta inspeksjoner,
- utføre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider og fornyelser av kraftledningen, herunder også tekniske ombygginger som ikke medfører økt ulempe for grunneieren.

Mastenens plassering fremgår av ledningsprofiler, som vil bli fremlagt under befaringen. Mastepunkter og eventuelle bardunfester vil også bli påvist under befaringen. Mindre forskyvninger av mastepunkter og bardunfester forbeholdes under byggingen eller senere.

Jordelektroder skal kunne graves ned i dyrket mark, dog i en slik dybde at de ikke sjenerer gårdsdriften. Skulle slik forskyvning eller nedgraving medføre økt ulempe for grunneieren, avgjøres erstatningen derfor etter overenskomst eller skjønn. Jordelektrodene blir lagt om av ekspropriantén dersom de kommer i veien for anlegg av grofter, ledninger etc. For de taksnummer hvor der unntakelsesvis blir ekspropriert grunn til leie, vil dette bli særskilt avmerket i rettsboken.

b. Å nytte stier, skogs- og gårdsveier herunder også grunneierens veier over annen manns eiendom fram til offentlig vei for utførelse av nødvendig transport samt forøvrig rett til fornøden adkomst over eiendommen til og langs kraftledningen for framdrift av master og materialer og for utøvelse av de under 2a nevnte rettigheter. Om nødvendig skal ekspropriantén eller senere eiere ha adgang til å forbedre adkomstveier eller bygge nye veier, samt klopper og bruer over elver, vann og myrer, eller trapper, stiger, taubaner e.l. ved fjellstyrtninger eller gjerder.

Erstatningen for eventuelle skader eller ulemper vedrørende slike arbeider fastsettes ved overenskomst eller skjønn. Skade på bestående veier, bruer m.v. blir å utbedre eller erstatte av ekspropriantén eller senere eiere ved overenskomst eller skjønn. Kjøring på veiene til tider da disse på grunn av naturforholdene ikke bør benyttes, begrenses til nødvendig transport som ikke kan utsettes.

c. Langs ledningstraséen i hele dens lengde å rydde og holde ryddet et åpent belte (ryddebelte) i en bredde av 30 meter dvs. 15 meter horisontalt til hver side av traséens midtlinje. Ryddebeltet skal være fritt for trær o.l. Grener og kvister som stikker inn i beltet skal kunne hogges vekk. Eventuelle innskrenkninger i eller forskyvninger av beltet i forhold til senterlinjen vil bli påvist under befaringen.

I ryddebeltet skal ekspropriantén ha rett til å foreta det som etter hans mening er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede så det ikke blir til hinder for ledningsanleggets drift og sikkerhet.

Ekspropriantén skal også kunne gjøre hva han finner nødvendig for å gi vegetasjonen i ryddebeltet slik utforming og sammensetning som det ut fra andre hensyn måtte finnes ønskelig.

d. Også utenfor ryddebeltet å hogge trær som er så høye at det etter ekspropriantén eller

senere eieres mening kan være fare for at de ved sterk vind eller annen grunn kan falle over eller nær ledningen. Trærne tilfaller grunneieren. Erstatningen for hogst av slike trær (sikringshogst) fastsettes ved overenskomst eller ved skjønn.

e. Langs ledningstraséen i hele dens lengde å ha et 30 meter bredt byggeforbudsbelte, dvs. 15 meter horisontalt til hver side av traséens midtlinje. I dette byggeforbudsbeltet må det ikke oppføres bygninger (tilbygg, påbygg eller ombygging) av noe slag eller andre innretninger, heller ikke idrettsplasser, lekeplasser o.l. som eksproprianten eller senere eiere eller Elektrisitetstilsynet finner bør holdes vekk fra ledningen av alminnelige sikkerhetshensyn eller av hensyn til ledningen selv. Før slike anlegg eller bygninger oppføres i nærheten av ledningen må det konfereres med eksproprianten eller senere eiere, slik at beltegrensen kan bli påvist og oppmerket. Eventuelle endringer i beltet vil bli påvist under befaringen.

3. Hogst i ryddebeltet

a. Hvor grunneieren selv foretar hogsten i ryddebeltet, beholder han det hugde, og det forutsettes at skjønnsretten ved fastsettelsen av ulempeserstatningen også tar hensyn til de særlige ulemper som slik hogst måtte påføre ham, der hvor dette ikke er avgjort ved minnelig avtale.

Hogsten av den påstående skog i ryddebeltet forutsettes utført innen nærmere bestemt tidsfrist.

Eksproprianten skal, for de grunneiere som ønsker det, merke opp beltekanten for hogsten. Begjæring herom fremsettes senest under befaringen. Merking foregår med rødmaling i passende avstand på de nærmeste utenfor beltet gjenstående trær. Grunneieren kan under hogsten la mindre trær og busker under 25 liter kubikkinnhold bli stående.

b. For de takstnumres vedkommende hvor eieren velger ikke å hugge selv, foretar eksproprianten hogsten og beholder det hugde. Det vil bli foretatt slik opprydding som vanlig god skogskjøtsel tilsier.

Målingen forutsettes utført av offentlig tømmermåling på en av de følgende måter:

1. Som sortimentsmåling ved stubben med vanlig korting for skade som trærne har pådratt seg under veksten, mens det hverken ved nedsettelse i sortiment eller ved korting straffes for skader som skyldes ekspropriantens virksomhet.

2. Ved oppklaving på rot som bestemt i forskrifter for rotsalg. Stikningshogst og annen felt skog skal medtas ved oppklavingen.

Tømmernotaene, henholdsvis utregnede blinkelister, overlates skjønnsretten som fastsetter nettoverdien av bestokningen og legger denne til den øvrige erstatning for eiendommen.

Kostnadene ved målingen dekkes av eksproprianten. Eksproprianten beregner skogavgiften og holder denne tilbake ved trekk i erstatningen for senere innsendelse til skogsrådene som bestemt i følge lov om skogproduksjon og

skogvern av 2. mai 1965 og Landbruksdepartementets til enhver tid gjeldende forskrifter for fastsettelse av skogavgift for rotsalg.

Når eksproprianten utfører hogsten, forutsettes det at han uten særskilt vederlag har rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier, dog uten fortrengsel for grunneierens ordinære skogsdrift.

c. Grunneieren skal ha rett til fremtidig å hogge og nyttiggjøre seg de trær og det kratt som vokser i ryddebeltet. Hvis ikke beltet ved eierens hogst holdes så ryddig som eksproprianten eller senere eiere anser nødvendig for driften av ledningen, har eksproprianten rett til, etter forutgående varsel til grunneieren, å foreta hogsten selv.

Varselet gis til den som har hjemmel i følge grunnboken for vedkommende eiendom. Eksproprianten eller senere eiere har dog rett til uten forutgående varsel å felle trær som anses farlige for ledningens drift.

d. Hvis hogsten i ryddebeltet nødvendiggjør felling av deletrær, sørger eksproprianten for at disse erstattes med varige og tydelige grensemerker.

4. Farlige arbeider nær ledningen

a. Sprenging, renning, vinsjing, felling samt brenning av trær så nær ledningen at det kan medføre fare for denne, og graving som kan innvirke på mastenes stabilitet, skal bare kunne skje i den utstrekning og på den måte eksproprianten eller senere eiere tillater. Grunneieren er i alle tilfeller ansvarlig etter alminnelige rettsregler for all den skade som ved foretagender fra hans side i eller utenfor kraftledningsgaten kan påføres ledningsanlegget. Grunneieren er dog fri for ansvar for slik skade hvis han på forhånd har varslet eksproprianten eller senere eiere i rekommandert brev med minst 1 ukes varsel, og har truffet de sikkerhetsforanstaltninger som disse eventuelt har gitt anvisning på.

b. Ved hogst nær ledningen stiller eksproprianten eller senere eiere vederlagsfritt mannskap til disposisjon for grunneier til assistanse, og grunneieren er i slik tilfelle ansvarsfri ved eventuell skade på ledningen.

c. Meromkostninger ved å måtte gjennomføre sikkerhetsforanstaltninger som forannevnt og meromkostninger ved å skjerme kraftledningen mot steinsprut fra sprengningsarbeider, holdes utenfor skjønnet og erstattes i hvert enkelt tilfelle etter overenskomst eller skjønn.

5. Opprydding og istandsetting av grunneierens eiendom

På innmark og beiter plikter eksproprianten å fjerne alle tiloversblevne materialer (stein, sand m.v.) snarest mulig etter arbeidets avslutning enten det gjelder anleggsarbeider eller senere vedlikeholdsarbeider. Ledig fyll fra mastehull i dyrket mark, i hager og beboelsesstrøk, vil bli fjernet eller, hvis grunneieren ønsket det, henlagt på et sted på eiendommen som grunneieren med rimelighet anviser. I skog og utmark vil fyllen bli jevnet utover. Steinmasser vil dog bli fjernet. Eksproprianten foretar omlegging og reparasjon av drensgrøfter som blir berørt av anlegget. Eventuelle skader som påføres eiendommen,

herunder bygninger, avlinger, veier, gjerder m.v. som følge av anleggsarbeidet og/eller senere arbeider som nevnt under 2a, plikter ekspropriantén enten å utbedre snarest mulig eller erstatte i hvert tilfelle etter overenskomst eller skjønn. Reparasjonsarbeider på ledningsanlegget over dyrket mark utføres så vidt mulig før utsæd og etter innhøsting.

6. Grunneierens rådighet over ledningsgaten

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen.

Med de begrensninger som følger av ovenstående rettigheter for ekspropriantén eller senere eiere, har grunneieren rådighet som ellers over grunnen langs ledningsgaten. Han har således fri adgang til å dyrke jorden mellom mastene, rydde, la sine dyr beite der, drive frem tømmeret under og langs ledningen og å ferdes der.

Av sikkerhetsmessige hensyn må imidlertid gjerder og uvedkommende ledninger ikke festes til ledningsmastene eller bardunene. Av samme grunn må vanningsanlegg brukes med aktsomhet slik at vannstrålen eller deler av denne ikke rettes direkte mot ledningen eller master. Likeledes må terrenghøydene under kraftledningen ikke forandres uten samtykke fra ekspropriantén eller senere eiere.

Stangfiske må ikke foregå under ledningen eller i en slik avstand fra denne at det medfører risiko for overslag fra strømførende linjer til fiskeredskap. Hvor kraftledningen vil gå over bestående frukttrær tillates disse å bli stående. De må dog ikke bli høyere inn 4 meter.

7. Fastsettelse av erstatningen

Erstatningen fastsettes for hver ekspropriat til en sum en gang for alle. I beløpet medtas også erstatningen for mulig skade ved befaring og utstikking. Utgifter som måtte oppstå i forbindelse med kryssing av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner og lignende innretninger, blir å bære av ekspropriantén direkte og holdes utenfor skjønnet. Ekspropriantén ordner det nødvendige med hensyn til det offentliges godkjenning av kryssing med bestående lysledninger m.v. Hvor ekspropriantén gjør bruk av bestående veier og påfører disse skade, blir skaden å utbedre av ekspropriantén når anleggsarbeidet er ferdig. Andre skader og ulemper som følge av ekspropriantens transporter og anleggsarbeider under byggingen av ledningen, holdes utenom nærværende skjønn og forutsettes ordnet etter anleggsarbeidenes avslutning i minnelighet eventuelt ved skjønn.

Nærværende skjønn tar i betraktning skader og ulemper på veier som følge av senere vanlige ettersyn og vedlikehold av ledningen. Det forutsettes herunder at vedlikeholdsarbeider på ledningsanlegget over dyrket mark foretas i tiden etter innhøsting og før utsæd. Må slike arbeider foretas før innhøstingen, blir skaden å erstattes hver enkelt gang etter overenskomst, eventuelt ved skjønn.

Skjønnet tar heller ikke hensyn til meromkostninger ved sikringstiltak som nevnt under 4c, samt eventuelle skader på eiendom, avlinger, veier, gjerder m.v. som nevnt under 5, idet erstatning for mulig tap som følge herav blir å avgjøre ved overenskomst eller skjønn som tidligere nevnt. Omkostninger ved skjønn som holdes etter disse sistnevnte forutsetninger, dekkes av ekspropriantén eller senere eiere.

8. Tiltredelse før skjønn

Der hvor eksproprianten med samtykke av grunneieren har påbegynt bygging av anlegget før skjønn er avholdt, betales rente fastsatt av skjønnsretten fra det tidspunkt erklæringen om arbeidstillatelse ble undertegnet eller NVE/departementets samtykke til forhåndstiltredelse ble gitt.

Det har ikke kommet innsigelser mot disse skjønnsforutsetningene og de legges til grunn for skjønnet med mindre de uttrykkelig er fraveket på konkrete punkter. Retten nevner at det ikke er gitt fullstendige opplysninger om mastetyper og plassering. Følgelig behandler skjønnsretten ikke spørsmål knyttet til mastefester.

3. SAKSØKERS HOVEDANFØRSLER.

De saksøkte skal ha full erstatning etter grunnl. § 105 og ekspropriasjonserst.l. for økonomisk tap, både for avståelse av grunn og rettigheter og for ulemper på gjenværende eiendom. Mer enn dette skal de heller ikke ha. Gjeldende lover og regler åpner ikke for noe "ekspropriasjonstillegg".

Retten skal bygge på det samme grunnlag enten grunnlaget for skjønnet er å finne i avtale mellom partene eller ekspropriasjonsvedtak av kompetent myndighet.

Erstatningene må baseres enten på bruksverdi eller på salgsverdi. For et eller to takstnummer kan det også bli snakk om gjenanskaffelsesverdier for bebyggelse. For flere eiendommer ved Mjøndalen der det bare tas striper i utkanten, kan det være aktuelt å bruke det såkalte "differenseprinsippet."

A. Grunnerstatning i skogsområder.

Både for grunn som avstås og grunn som klausuleres, må erstatningene baseres på bruksverdien som skogbruk. I prinsippet kan det være riktig å legge inn marginalbetraktninger, men dette har neppe noen stor betydning i praksis.

Det er ikke grunnlag for erstatning basert på tomteverdier. Verken i Drammen eller i Nedre Eiker foreligger det kommunale planer som tilsier tomtebruk av berørte skogområder. I Drammen er berørte arealer avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (NLF) i kommuneplanen fra september 1991. I Nedre Eiker er arealene i kommuneplan for perioden 1988- 2000 betegnet som jordbruks-, natur-

og friluftsområder med innslag av eksisterende bebyggelse. Det er ellers ikke noe i situasjonen som tilsier endringer i det bildet kommuneplanene gir. Vegen tar ikke grunn i konkurranse med andre aktuelle eller påregnelige tiltak som gir høyere verdi enn dagens skogbruk. Vegen er bevisst lagt i områder som ikke er aktuelle for bebyggelse. Det har ikke vært etablert noen tomteverdier i området før vegplanene kom.

Det aksepteres at grunn som båndlegges til skogsbilvegen og grunn som avstås erstattes med samme pris. For grunn som båndlegges for kraftlinje, må verdien settes noe lavere. Denne grunnen kan fortsatt benyttes av grunneieren til f.eks. juletrær og litt vedproduksjon.

I Drammen har grunneierne selv beholdt påstående virke i vegtraséen, men vegvesenet har sørget for avvirkningen med bistand fra skogeierforeningen. Grunneierne har fått oppgjør for levert virke, men det må gjøres et fradrag i erstatningene for normale driftskostnader og fradraget fastsettes av skjønnsretten. I mellomarealer som innløses, overtas grunnen med påstående virke og nettoverdien av virket må erstattes.

I Nedre Eiker overtar vegvesenet all skoggrunn med påstående virke.

Det aksepteres at ikke alle grunneierne ville avvirket på det tidspunkt avvirkningen skjedde som følge av ekspropriasjonstiltaket. Derfor kan det bli aktuelt med erstatning for venteverdier og for at avvirkning har funnet sted på ugunstig tidspunkt med mindre gode priser.

Drammensdistriktets Skogeierforening v/Erik Ditmansen har etter oppdrag fra vegvesenet foretatt registrering av alle relevante data vedrørende skogen. Disse registreringene må fullt ut kunne legges til grunn for skjønnsrettens avgjørelser.

Det godtas at jaktverdier går tapt i tillegg til selve skogverdien. Størrelsen på dette tapet må retten fastsette individuelt for hver enkelt eiendom.

B. Ulemper på skogbrukseiendommer.

Det aksepteres at veganlegget fører til en del kantskader på gjenværende skog. Noen steder oppstår det også arronderingsmessige ulemper som skjønnsretten må vurdere.

Vegvesenet gjennomfører omfattende tiltak for skogbruket ved bygging av ny skogsbilveg parallelt med riksvegtraséen og ved bygging av driftsveger. Generelt fører disse tiltakene til at grunneierne kommer minst like godt ut som før selv om eksisterende driftsveger i skogen avskjæres. I steden for et gammelt vegsystem som

antagelig ville blitt for dårlig i fremtiden, får de nå et topp moderne vegopplegg. Noen får lengre, men bedre veg fra gården til skogen. De ulempene som måtte være, oppveies i det alt vesentlige av fordelene.

Skogeierne, sammen med andre bruksberettigede, overtar det fremtidige vedlikehold av skogsbilveg og driftsveger. Driftskostnadene forutsettes på vanlig måte fordelt etter bruken.

C. Jordbruksområder.

Dyrket mark berøres bare i begrenset utstrekning. Erstatning må skje etter marginal bruksverdi. Tomteverdier er like lite aktuelt her som for skogstrekningene.

Det kan oppstå enkelte ulemper på gjenværende eiendommer, f.eks. i form av uheldig arrondering. Slike ulemper må eventuelt erstattes.

Dyrket mark som kommer under kraftledningen kan brukes som før og klausuleringen gir ikke grunnlag for erstatning. Nye mastefester er ikke forutsatt.

D. Tomtearealer og bebygde eiendommer.

Grunn som avstås erstattes etter salgsverdi, men på de bebygde eiendommer må retten vurdere å bruke differensebetraktninger. I flere tilfeller er eiendommens verdi temmelig upåvirket av at tomtearealet reduseres med noen kvadratmetere.

Det må ellers konstateres at noen omsetning av ubebygde tomter i industriområdet ved Mjøndalen ikke har skjedd i de senere år. Det indikerer begrenset etterspørsel og det må få betydning for prisene.

Ulemper på resteiendommer må også vurderes og eventuelt erstattes, enten særskilt eller som ledd i differensevurderingen. Slike ulemper er det med ett unntak naturlig å behandle under den enkelte eiendom.

Unntaket gjelder støyulemper/nærføringsulemper som er påberopt på en rekke eiendommer. Grunnlaget for eventuell erstatning må søkes i nabol. § 2. Erstatning kan bare gis dersom tålegrensen etter denne bestemmelsen er overskredet. De fleste eiendommene hvor støyproblemer påberopes, ligger på eller ved industriområdene i Mjøndalen. I et slikt område er støyproblemer påregnelig og tålegrensen må ligge høyt.

Støysituasjonen er vurdert av støysakkyndig. Han konkluderer med at med et par mulige unntak, vil ikke innendørs støynivå overstige 40 dBA. Miljødepartementets veiledende retningslinjer setter en øvre støygrense på 40-45 dBA i arbeidslokaler

med begrenset bakgrunnsstøy. Grensen i boliger er 30-35 dBA. De støygrenser som følger av Miljødepartementets rundskriv fra 1979 er ikke identiske med tålegrensen etter naboloven, men retningslinjene blir viktige tolkningsmomenter når grensen etter nabol. § 2 skal trekkes.

Så godt som alle eierne av bebygde næringseiendommer i indudtrifeltet ved Mjøndalen har etablert seg på stedet i løpet av 1990-årene. På den tiden var vegplanene vel kjent og hovedtraséen fastlagt. De saksøkte har investert i eiendommene vel vitende om vegen og de ulemper den ville medføre. De kan da ikke komme å kreve erstatning nå.

Erstatning for støy/nærføringsulemper er også krevet fra eierne av enkelte boliger i nærheten av vegtraséen i skogområdene. Heller ikke her vil støyen overskride grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer. Ulempene vil ikke overstige nabolovens tålegrense og erstatning kan ikke gis.

En boligeiendom, takst nr. 118, som berøres av kryssløsninger ved Mjøndalen, står i en særstilling.

E. Brønner og vannforsyning.

En rekke eiendommer, både boligeiendommer og gårdsbruk, har hatt vannforsyning fra brønner, borehull og dammer oppe i lia der vegen nå kommer. Mange av disse vannkildene blir ødelagt eller avskåret som følge av veganlegget. Flere står dessuten i fare for å bli ødelagt som følge av anleggsarbeidene eller som følge av forurensning fra vegen.

Vegvesenet har tatt problemet alvorlig og har etablert eller vil etablere ny vannforsyning som erstatning for det som ødelegges. Dette skjer noen steder ved at vegvesenet anlegger nye borebrønner og sørger for tilkobling. Andre steder sørger vegvesenet for tilkobling til offentlig vannforsyning og dekker alle kostnader ved tilkoblingen. De forskjellige erstatningsløsninger som etableres er beskrevet i de spesielle skjønnsforutsetninger.

Alle de berørte grunneiere får ny vannforsyning som er minst like god som den de hadde før. Vannkvaliteten i de gamle brønnene var noe varierende. Nå sikres det godt vann året rundt. Offentlig kloakkledning blir også lagt kostnadsfritt fram til husveggen for de som tilknyttes offentlig nett. Selv om de som får kommunalt vann, må betale fremtidige vannavgifter selv, oppveier fordelene ved bedre vann, sikrere forsyning og muligheten for en fullverdig kloakkløsning disse merkostnadene. Verdien av eiendommene økes også ved tilknytning til offentlig nett.

F. Rentespørsmål.

Skjønnsretten skal velge en kapitaliseringsrentefot til bruk ved beregning av erstatningsbeløpene for grunnavståelse m.v. og den skal fastsette avsavnsrente som brukes der hvor erstatningsbeløpene først utbetales etter at vegvesenet har tiltrådt eiendommen jf skjønnsforutsetningene pkt. 4, 2. ledd.

Det er fastslått av Høyesterett at kapitaliseringsrentefoten skal ligge på samme nivå som brukes ved fastsettelsen av erstatning for personskade. Her ligger nivået for tiden på ca. 5 % og det er neppe mulig å begrunne et avvik fra dette på rettslig holdbar måte.

Avsavnsrenten skal dekke det tap eieren påføres ved ikke å få stilt erstatningsbeløpet til sin disposisjon på riktig tidspunkt. Med dagens rentenivå, må avsavnsrenten settes lavere enn 6 % p.a.

Saksøkeren har lagt ned slik **påstand:**

Skjønnet fremmes.

4. DE SAKSØKTES HOVEDANFØRSLER:

De saksøkte krever full erstatning etter grunnl. § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven for grunnavståelser samt klausuleringer og andre ulemper på gjenværende eiendommer.

A. Grunnerstatning i skogsområder.

Prinsipalt kreves det erstatning basert på grunnens salgsverdi som tomtegrunn.

I Drammen kom den nye vegtraseèn først på plass i planverket i 1991. I Nedre Eiker kom den inn i planene bare noen få år tidligere.

Vegen går gjennom naturlige utvidelsesområder for tettbebyggelsen i Drammen og i Nedre Eiker. Hadde ikke vegen kommet, er det overveiende sansynlig at det etter hvert ville blitt åpnet for bebyggelse oppover i lia ovenfor nåværende bebyggelse/dyrket mark opp til i hvert fall i overkant av veganlegget. Det har vært planer om tomtebruk i området, selv om de ikke er kommet så langt som til det kommunale planverket. Vegvesenet har erkjent dette ved å betale tomteverdi for en mindre eiendom i riksvegtraseèn som er ervervet ved minnelig avtale utenom skjønnet. Tomteverdier opp mot kr. 100 pr. m² må betraktes som etablerte verdier i

området.

Subsidiært kreves erstatning basert på marginal bruksverdi for skoggrunn. Retten har et godt grunnlag for fastsettelse av verdier og erstatninger i det materialet som er fremlagt av de partsengasjerte skogbrukssakkyndige.

Ved fastsettelsen av bruksverdien av grunnen, må det også tas hensyn til jakt som blir en stadig viktigere inntektskilde for den enkelte skogeier.

Der grunnen overtas med påstående virke, må verdien av virket tas med som et tillegg til den egentlige grunnerstatningen. Det må legges til grunn høye virkespriser. Alle de berørte grunneiere er i den situasjon at de selv kan velge når de vil avvirke. Dette medfører at de vil sørge for å hugge i perioder med høye priser, mens de lar skogen stå når prisene er lave.

Flesteparten av skogeierne driver skogen selv eller har mulighet for å gjøre det om de ønsker. Dermed er driftskostnadene ved avvirkning beskjedne. Egeninnsatsen i skogen er en del av beskjeftigelsen og inntektsgrunnlaget for eieren og grunnavståelse fører til redusert arbeidsinntekt.

B. Ulemper på skogbrukseiendommer.

Alle skogeierne har i dag driftsveger i skogen som dekker aktuelle behov. Den nye riksvegen skjærer av eiendommene med driftsveger og etterlater større eller mindre deler av skogen på oversiden av det "gjerdet" vegen representerer. Den nye skogsbilvegen med tilhørende driftsveger som etableres for å sikre fortsatt adkomst til skogen på oversiden, medfører klare ulemper. Noen får lengre veg til skogen, men alle får økte kostnader. Vegen vil kreve brøyting og vedlikehold i en helt annen utstrekning enn tidligere vegsystem og den vil kunne bli en kostbar sak for skogeierne.

For flere av de saksøkte medfører det nye vegsystemet forlenget veg til skogen og lengre transport av virke. Kostnadene kreves erstattet.

En vegtrasé som skjærer seg gjennom skog, vil alltid medføre større eller mindre kantskader på gjenværende skog i form av uttørking, vindfall m.v..

Flere av eiendommene får dårligere arrondering på gjenværende arealer, bl.a. ved avskårne småsnipper.

Grunneiere i Drammen som har fått betalingen for virke som er avvirket i vegtraséen, må gis et tillegg fordi hugsten skjedde på uheldig tidspunkt prismessig.

Et par skogeiere får driftsmessige problemer ved velteplasser fordi kraftledningen kommer for nær innpå med restriksjoner på bruk av kraner m.v.

C. Jordbruksområder.

Også dyrket mark kreves prinsipalt erstattet som tomtegrunn. Subsidiært kreves erstatning basert på marginal bruksverdi som jordbruk. Det dreier seg om sentralt beliggende arealer med høy bonitet og prisen må bli deretter.

Ulemper i form av forlenget driftsveg, dårligere arrondering o.l. må også erstattes.

D. Tomtearealer og bebygde eiendommer.

For denne type grunn er det klart at erstatningen må baseres på omsetningsverdien, eventuelt bruksverdien. Ved Mjøndalen kommer den nye vegen over flate og lett utnyttbare industriarealer med sentral beliggenhet. Det kan ikke tillegges noen betydning at det ikke har skjedd noen tomtesalg fra industriområdet på mange år. Vi har vært igjennom en lang periode med få nyetableringer i næringslivet og relativt lave priser. Bentell A/S som eier tomtearealene har økonomi til å vente og har bevisst latt arealene ligge i påvente av et bedre prisnivå. Nå er situasjonen i næringslivet en annen og erstatningene må baseres på det som kan antas oppnåelig i det marked vi har i dag.

Der det tas striper og mindre arealer fra bebygde næringseiendommer, vil det stort sett være riktig å legge bruksverdi til grunn for erstatningene. Det dreier seg om utearealer som enten er i aktiv bruk i virksomhetene eller som gir verdifull frihet og fleksibilitet. Slike arealer har en høy bruksverdi. Den høye bruksverdien tilsier høye erstatninger også om differenseprinsippet legges til grunn.

Ulempene på gjenværende eiendommer, bortsett fra støy og andre nærføringsulemper, varierer og behandles naturlig under de enkelte takstnummer.

Nærføringsulemper, først og fremst støy, rammer alle eiendommer som får den nye riksvegen som nær nabo.

Flere av de næringsbyggene som blir liggende mot vegen er innredet med lager, produksjonslokaler o.l. i 1. etasje og kontorer i 2. etasje. I kontorene må det stilles samme krav til støynivå som i boliger og tålegrensen blir lav. Telefonkontakt med kunder og forbindelser er en viktig del av kontorarbeidet og dette vil bli sterkt rammet av en støyende riksveg tett innpå.

Vegvesenet har indirekte erkjent støyproblemet. Det bygges støyskjermer langs

vegen der boligeiendommer er i nærheten, men skjermer droppes der vegen går gjennom industriområdene!

Det kan ikke legges vesentlig vekt på at mange av de næringsdrivende som berøres, har etablert seg i området etter at vegplanene var offentlig kjent. Først i 1995 ble det endelig klarlagt eksakt hvor vegen ville komme og først da var det mulig å vurdere hvilke ulemper som ville oppstå.

Nabol. § 2, 4. ledd må komme til anvendelse. Det dreier seg om en ulempe som særlig rammer en begrenset krets av eiendommer, de som ligger i første rekke mot vegen og som utsettes for eiendomsinngrep.

De boligeiendommer som kommer nærmest vegen ligger i rolige og landlige omgivelser. Tålegrensen blir dermed lav. I tillegg til støy, må de forvente ulemper i form av støv og annet nedfall fra vegen. I sum påføres de ulemper som fører til verdireduksjon og utløser erstatningskrav.

E. Brønner og vannforsyning.

De eiendommer som mister brønner og borevann og i steden tvangstilkobles offentlige anlegg, påføres en betydelig merkostnad. De må betale årlige avgifter for noe som før var gratis. Særlig for jordbrukseiendommer med betydelig vannforbruk til husdyr og jordvanning, blir konsekvensene store. Merkostnadene oppveies ikke av noen verdiøkning på eiendommene og tapet må erstattes. Vannforsyningen har fungert tilfredsstillende hittil og det har ikke vært problemer av betydning med vannkvaliteten.

F. Rentespørsmål.

Det fører galt av sted å bruke en kapitaliseringsrente på 5 % for skog. Regnestykkene gir da negativ verdi på skoggrunn av lavere bonitet. Sikker skjønnspraksis tilsier at det må brukes en lavere kaptaliseringsrente som gir resultater mer i pakt med virkelige verdiforhold.

Avsavnsrenten må settes høyere enn 5 %.

Advokat **Bjerring** har p.v.a. sine parter nedlagt slik generell **p å s t a n d :**

1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for avståelse av grunn og rettigheter, samt for ulemper på gjenværende eiendom.

2. De saksøkte tilkjennes full erstatning for utgifter til juridisk og teknisk

bistand.

Advokat **Svensson** har p.v.a. sine parter nedlagt slik generell **p å s t a n d :**

1. De saksøkte tilkjennes full erstatning i h.h.t. de særskilte påstander nedlagt for hver enkelt saksøkt.

2. De saksøkte tilkjennes full erstatning for sine utgifter til juridisk bistand.

5. SKJØNNSRETTENS VURDERINGER.

Grunnlaget for rettens avgjørelser er prinsippet om full erstatning i grunnl. § 105 sammenholdt med ekspropriasjonserstatningsloven av 1984 og Høyesteretts praksis. De samme prinsipper for erstatningsfastsettelsen legges til grunn både der inngrep foretas etter formelt fattet ekspropriasjonsvedtak og der inngrepene er basert på frivillig avtale med henvisning til skjønnsl. § 4. Disse avtalene fastslår at skjønnet skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

A. Grunnerstatning i skogsområder.

Et sentralt spørsmål ved skjønnet har vært om den skoggrunn som tas til veganlegget kan påregnes utlagt til tomter i en overskuelig fremtid slik at det er den høyere omsetningsverdien for tomtegrunn som skal legges til grunn og ikke en lavere salgs- eller bruksverdi som skoggrunn.

Ved vurderingen legger retten til grunn de prinsipper som er fastslått i Høyesteretts plenumsdom inntatt i Rt. 1996 s. 521 flg.. I dommen fastslås det at den arealbruk som fremgår av offentlige planer som hovedregel vil være bestemmende for verdsettelsen. Unntak fra denne hovedregel er aktuelt dersom "...det offentlige innenfor områder som ikke etter arealplan generelt skal holdes fri for utbygging regulerer grunn til offentlige anlegg, slik som veier, og så går til ekspropriasjon på grunnlag av planen." Det som da eventuelt "...skal tas i betraktning ved grunnerstatningen, er tomteverdi som kan ansees etablert som påregnelig på eierens hånd når det sees bort fra veiplanen."

Spørsmålet for skjønnsretten blir etter dette om det før Nedre Eikers kommuneplan for perioden 1988 - 2000 og Drammens kommuneplans arealdel fra september 1991 var etablert påregnelige tomteverdier for arealene på eiernes hender. Som nevnt er de områder vegen berører, ikke forutsatt brukt til tomteformål i disse planene. Samtidig er den nye riksvegtraséen en del av planene og vegen kan til en viss grad

ha vært bestemmende for planenes innhold.

Retten er av den oppfatning at det ikke på noen del av vegstrekningen har vært så nærliggende eller påregnelig med tomtebruk at dette har etablert tomteverdier på eiernes hender. Det har nok vært snakket om og vurdert utlegging av tomtearealer i områdene, men disse planene har ikke vært særlig konkrete. I bynære områder vil det alltid foregå tenkning omkring tomteutnytting av arealer, men derfra til en konkret etablering av tomteverdier kan det være langt. Utviklingen er bl.a. avhengig av kommunenes tenkning omkring arealutnyttelsen.

I Nedre Eikers planer er det ikke forutsatt noen utvikling i retning av tomtebruk i den del av kommunen som berøres av det nye riksveganlegget. Det er heller ikke kjent for skjønnsretten at noen grunneiere har solgt tomter i området eller har hatt konkrete planer i så måte. At noen har vurdert plassering av kårbolig for gården i området er ikke tilstrekkelig til å etablere tomteverdier. I Nedre Eiker er det etter skjønnsrettens oppfatning klart at det ikke er etablert noen tomteverdier på grunneiernes hender.

I Drammen er bildet noe mer nyansert. I områdene ved Gulskogen og Pukerud åpner arealplanen for en viss tomteutvikling på nedsiden av vegtraséen og opp mot denne. Det åpnes også for utvikling av nye tomtearealer høyere opp i Konnerudområdet. Fra de saksøkte er det fremholdt at om ikke riksvegen hadde kommet der den nå kommer, ville også hele eller deler av vegtraséen blitt utlagt til tomteformål. Skjønnsretten er ikke enig i denne vurderingen. Vegen ligger i en relativt bratt del av en nordvendt åsside. Dette er ikke av de mest attraktive områder for boligbygging. Kommunen har lagt seg på en naturlig løsning med utbygging av nedenforliggende, flate arealer og også noe opp i skråningen fra flata enkelte steder. Videre har man plassert bebyggelse høyere opp på flatere og mer solrike områder. Retten antar at kommunen bevisst og ut fra andre hensyn enn vegplanene har planlagt fremtidig utvikling av bosetting andre steder i kommunen enn i denne lia. Skjønnsretten ser ikke vegen som noen konkurrent til tomtebruk og veganlegget fratar ikke grunneierne noen påregnelig tomtesalgsgevinst. Tvert i mot kan vegen virke positivt for grunneierne når det gjelder fremtidig tomteutnyttelse. Den vil i fremtiden kunne bli en naturlig grense mot natur- og friarealer som åpner for større utnyttelse av arealene nedenfor vegen til tomteformål enn det som ellers ville vært naturlig.

Skogbruksverdiene må etter dette bli utgangspunktet for grunnerstatningen.

Rettens grunnlag for erstatningsfastsettelsen blir bruksverdien, avkastningsverdien, for skogen. Denne varierer med grunnens bonitet, produksjonsevnen. Derfor blir det også variasjoner i grunnverdien fra eiendom til eiendom. Retten har valgt å sette en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hvert enkelt takstnummer, selv om det kan

være store variasjoner fra et sted til et annet også på samme eiendom. Det bygges på en flat bruksverdi. Marginalbetraktninger vil ikke føre til høyere verdi på noe av den grunn som berøres.

Bruksverdien kan tas fram som et rent regnestykke bare de forskjellige faktorer er kjent. Alle elementer i regnestykkene er kjente eller lar seg fastlegge. Allikevel understrekes det at de resultater skjønnsretten kommer til, ikke bare er resultat av regneoperasjoner. Det er også utvist et skjønn hvor det bl.a. er tatt hensyn til etablert skjønnspraksis. Dessuten er det tatt hensyn til at det dreier seg om sentralt beliggende, bynære skogarealer. Slike forhold tilsier en noe høyere verdi enn mer fjerntliggende skoger. Beliggenheten gir større muligheter for tilpasning, fleksibilitet og alternativ ressursutnyttelse.

Sammen med erstatning for avstått grunn, må det gis erstatning for eventuelt påstående virke og for venteverdier. Når det gjelder venteverdier, er disse slik som det er vanlig ved skjønn, lagt inn i grunnverdien slik at det gis en samlet pris pr. m² for grunn og venteverdi. Venteverdiene vil ofte være forklaringen der det er store forskjeller i grunnerstatningen fra en eiendom til en annen.

Nettoverdien av påstående virke erstattes for seg med en samlet sum pr. eiendom.

Ved erstatningsfastsettelsen har retten lagt til grunn de registreringer som er foretatt av Drammensdistriktets skogeierforening v/Erik Ditmansen. Disse fremstår som riktige og pålitelige.

Vegprosjektet berører en rekke mindre skogeiendommer. Ingen av eierne er avhengige av å ta ut virke hvert år. Tvert i mot tilsier rasjonell drift for flere at det ikke hugges årlig. I denne situasjonen har skogeierne store muligheter til å legge avvirkningen til perioder med høye virkespriser. Retten legger derfor til grunn tømmerpriser opp mot det høyeste som har vært aktuelt i senere år. F.eks. legger retten til grunn en pris på kr. 475,- pr. m³ for prima gran og kr. 290,- pr. m³ for gran massevirke. For furu legger retten til grunn kr. 575,- pr. m³ for prima og kr. 250,- pr. m³ for massevirke og for lauvtrevirke brukes kr. 450,- for prima og kr. 225,- for slip. Det nevnes her at Erik Ditmansen i sine oppstillinger har brukt betegnelsen "spesial" på sagtømmer av lauvtre som ofte er en blanding av prima og sekunda.

Skogstrekningene har som nevnt sentral beliggenhet og de er lett tilgjengelige. Driftsforholdene er greie og temmelig ensartede over hele strekningen. Retten tar utgangspunkt i driftskostnader på ca. kr. 100,- pr. m³ ved avvirkning ved entreprenør. I tillegg kommer avgifter. Tresorten har ikke særlig betydning for kostnaden. Imidlertid vil flere av de berørte grunneiere naturlig forestå avvirkning selv og det tilsier lavere driftskostnader. Retten baserer seg stort sett på et gjennomsnitt av egen drift og entrepernørdrift ved fastsettelsen av grunnverdier.

Dette fordi driftsmåten kan variere over tid for mange av eiendommene. Der retten anser egen drift for uaktuelt, brukes litt høyere driftskostnad.

På de bedre boniteter tas det også hensyn til kulturkostnader ved etablering av nye bestander.

Ved fastsettelsen av fradrag for driftskostnader der vegvesenet har stått for tømmerdrift i vegtraséen, brukes standardsatsen på kr. 100,- pr. m³.

Valg av kapitaliseringsrentefot har avgjørende betydning for grunnerstatningene. Dette spørsmålet behandles i eget punkt nedenfor vedrørende renter.

Retten bruker samme grunnverdi for areal som avstås til veg med vernesoner o.l. og arealer som klausuleres for skogsbilveg og driftsveger. Slike klausulerte arealer har ingen bruks- eller omsetningsverdi lenger som skoggrunn.

For de arealene som klausuleres for kraftlinje, stiller det seg noe annerledes. Retten er enig i at det er mulig med en viss, sterkt begrenset, bruk av disse arealene. Retten setter stort sett erstatningene til ca. 90 % av full erstatning. Ut fra tilsvarende vurderinger settes det en beskjeden grunnverdi på arealer som tidligere har vært klausulert til kraftledning og som nå erverves eller klausuleres for skogsbilveg. Derimot er det ikke grunnlag for å betale noe for grunn som har vært klausulert for tidligere kraftlinje og som nå beslaglegges til ny linje.

Det understrekes at klausuleringen for kraftlinje bare gjelder linjetraséen. Mastefester har ikke vært påvist og behandlet.

Avståelse av skoggrunn innebærer også tap av jaktterreng. Tapet ansettes noe skjønnsmessig for de enkelte eiendommer med utgangspunkt ca. kr. 100,- pr. da.

B. Ulemper på skogbrukseiendommer.

Alle de berørte skogeiendommer har i dag driftsveger i skogen slik at virke kan tas ned til gårdene eller de flate områdene syd for den nye veglinjen. Disse driftsvegene - traktorvegene- avskjæres og i steden anlegges det en moderne skogsbilveg langs ny E-134 på sydsiden. Dette gir på mange måter en bedre løsning enn tidligere, men noen får også ulemper i form av lengre avstand fra gården til skogen og forlengede driftsveger. Disse spørsmålene behandles under hvert enkelt takstnummer.

Grunneierne hevder rent generelt at den nye, felles skogsbilvegen vil medføre økte kostnader i form av vedlikehold og snøbrøyting og at disse ulempene overstiger de fordeler vegen gir.

Skjønnsretten er enig med grunneierne i at den nye skogsbilvegen vil kunne medføre erstatningsbetingende merkostnader. Disse er imidlertid vanskelige å fastslå da det ikke er fastlagt vedtekter eller regler for drift og kostnadsfordeling ved vegen. Skjønnsretten er derfor nødt til å legge inn visse forutsetninger som grunnlag for sine vurderinger.

Det er forutsatt at både vegvesenet og energiverket skal ha rett til å bruke skogsbilvegen i forbindelse med drift og vedlikehold av riksvegen og kraftlinja. Omfanget av bruken er ukjent. Skjønnsretten forutsetter imidlertid at disse to instansene til sammen dekker ca. 50 % av kostnadene ved vedlikehold av skogsbilvegen. Med denne forutsetningen som grunnlag finner retten at vedlikeholdskostnadene på skogsbilveg med tilførselsveger ikke vil representere noen erstatningsbetingende ulempe for noen av de berørte grunneiere.

Retten forutsetter videre at det ikke vil være noen selvfølge at skogsbilvegen holdes åpen vinterstid uansett behov. Det vil være naturlig at den bare brøytes når noen bruksberettiget har behov for å bruke den. Etter skjønnsrettens mening vil det da være naturlig at den eller de som skal bruke vegen tar brøytekostnadene. Dermed vil ingen bli påført kostnader til snørydding uten at han selv har nytte av det. Med denne forutsetningen vil ikke brøyting m.v. medføre kostnader som utløser erstatning.

For skogeiere i Drammen er det krevet ulempeserstatning fordi de har blitt nødt til å avvirke tømmer på uheldig tidspunkt, dels fordi tidspunktet har vært uheldig ut fra prisnivået på virket og dels fordi det har vært hugget på en uheldig årstid. Retten er enig i at slike forhold medfører tap som kan kreves erstattet. Det henvises til det som er sagt i forbindelse med grunnerstatningene om hvilke tømmerpriser som legges til grunn. Der fremlagte opplysninger om mottatte tømmeroppgjør viser klare avvik fra det skjønnsretten finner påregnelig ut fra de tømmerpriser som legges til grunn, tilkjenner retten kompensasjon for differensen.

Den nye vegen vil også føre til jakttap på gjenværende eiendommer. Vegen vil bli liggende som et stengsel oppe i lia. Etter hvert vil sannsynligvis det jaktbare viltet - først og fremst elg og rådyr - bli omtrent borte i de skogområdene som ligger nedenfor riksvegen mot bebyggelse og dyrket mark. Dette jakttapet erstattes som jakttap på grunn som avstås og retten fastsetter for hver eiendom et samlet jakttap for avståtte arealer og gjenværende eiendom regnet fra øvre viltgjerde og ned til dyrket mark/bebyggelse.

Langs vegtraséen vil det åpenbart oppstå kantskader i gjenværende skog på eiendommene i form av vindfall, uttørking m.v.. Disse skadene må selvsagt erstattes. Skadene vil variere sterkt fra eiendom til eiendom avhengig av bestand, bonitet og beliggenhet.

Der det oppstår særlige arronderingsulemper ved avskårne snipper o.l. erstattes ulempene og det henvises til de enkelte takstnummer.

Også for ulemper i form av omkjøring og forlengede driftsveger, henvises det til de enkelte takstnummer.

Det er generelt påberopt driftsulemper ved kraftlinje på de eiendommer som berøres av denne. Retten kan ikke se at kraftlinjen skaper nevneverdige problemer for skogsdriften. Den kan stort sett gå upåvirket. Det er bare grunnlag for erstatning på et par eiendommer der linjen kommer så nær velteplasser at det er nødvendig med begrensede sikringstiltak ved bruk av kraner o.l..

C. Jordbruksområder.

På samme grunnlag som for skogen, erstattes avstått dyrket mark etter bruksverdien og ikke etter tomteverdi.

Retten erstatter dyrket mark etter marginalverdier. For øvrig henvises til de takstnummer som avstår dyrket mark både når det gjelder grunnerstatning og ulemper på resteiendom.

D. Tomtearealer og bebygget eiendom.

I Mjøndalen-området går vegen som nevnt gjennom et etablert industriområde. Dels dreier det seg om et større område opparbeidet og regulert til næringsformål og dels dreier det seg om utskilte og bebygde næringseiendommer.

Prisen på grunn i industriområdet må erstattes etter omsetningsverdi. Det er dokumentert tomtesalg i området for priser helt opp til kr. 340,- pr. m² kombinert med entreprenøravtale så lengt tilbake som i 1988. Etter den tid har det ikke vært solgt ubebygde tomter i området. Ved et annet vegskjønn avhjemlet ved denne rett 31.01.91 ble prisen satt til kr. 170,- pr. m².

I den foreliggende situasjon må fastsettelsen av grunnverdiene i industriområdet bli noe skjønnsmessig. Prisen på kr. 340,- ble oppnådd på et tidspunkt da prisene var helt på topp. At det ikke er solgt tomter i området etterpå, tyder på at en slik pris ikke har vært oppnåelig i markedet etter 1988. Skjønnsretten er av den oppfatning at det heller ikke i dag er slik etterspørsel etter industritomter i området at det kan påregnes å oppnå noe særlig mer enn kr. 300,- pr. m², i hvert fall ikke for større tomter.

Skjønnet i 1991 berørte også deler av industriarealene med en vesentlig dårligere beliggenhet enn det som nå berøres av det nye vegprosjektet. Derfor er heller ikke

den pris som ble satt i 1991 noen god rettesnor.

Ut fra en totalvurdering av beliggenhet og markedsforhold er retten kommet til at omsetningsverdien for industritomter i det berørte området passende kan settes til kr. 300,- pr m² som et utgangspunkt for ubebygd industritomt. Der det tas grunn fra allerede bebygd industritomt, brukes samme pris som utgangspunkt for vurderingene, men her må det foretas en nærmere konkret vurdering for hver enkelt eiendom av det tapet som inngrepet forårsaker. Her kommer også bruksverdien de avståtte arealer har for eieren inn i vurderingen. Det må også tas hensyn til differenseprinsippet, men det får i praksis liten betydning. Retten er kommet til at erstatningene må baseres på salgs- eller bruksverdi for å gi full dekning for eierens tap.

Det er stort sett krevet erstatning for støy og andre nærføringsulemper på alle bebygde eiendommer som berøres, både industrieiendommer og boligeiendommer. Disse spørsmålene må avgjøres på grunnlag av bestemmelsene i nabol. § 2.

Retten finner at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning for støy på noen av de berørte industrieiendommer. Disse ligger i et etablert og regulert industriområde hvor det alltid vil være påregnelig med en viss støy fra naboer. Flere av de saksøkte driver selv virksomheter som skaper støy, f.eks. lastebilvirksomhet og mekanisk verksted. I et slikt område vil tålegrensen naturlig ligge ganske høyt. Dette må også gjelde for deler av lokalene som er beregnet for kontorvirksomhet. Man kan ikke uten videre forvente å få rolige kontorforhold i et industriområde.

Beregninger fra støysakkyndig viser et ekvivalent støynivå over døgn på ca. 72-73 dBA ved fasadene på de næringsbygg som ligger nærmest vegen. Innendørs vil nivået, forutsatt normale vinduer og en normal fasadekonstruksjon, ligge ca. 30 dBA lavere. Miljøverndepartementets rundskriv av 29.08.79 angir veiledende støygrense innendørs i arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy til 40-45 dBA. Støynivået i de berørte lokaler vil etter beregningene ligge nettopp i dette grenseområdet.

Retten er enig i at departementets grenseverdier ikke uten videre angir tålegrensen etter naboloven. Imidlertid er det vanskelig å sette tålegrensen lavere enn den veiledende normen når man er i et industriområde hvor støy er påregnelig. Hertil kommer at alle de berørte grunneiere har etablert seg på eiendommene etter at vegplanene var kjent. Således har økt belastning i form av trafikkstøy fra vegen vært påregnelig for alle saksøkte. Det kan ikke ha noen betydning at eksakt plassering og utforming av vegen først har blitt klarlagt etter at de berørte har etablert seg i området. Det er (med et mulig unntak) ikke anført at endelig plassering/utforming ligger utenfor rammene av det som var påregnelig etter de planer som forelå på etableringstidspunktet.

Det har også vært anført at støyulempen er en særulempe på de berørte eiendommer, jf nabol. § 2, 4. ledd. Retten er ikke enig i det synspunktet. Ulempen rammer alle eiendommer innenfor en viss avstand fra vegen, selv om den er størst på de eiendommene som ligger nærmest.

Det er også krevet erstatning for støy og nærføringsulemper på flere boligeiendommer langs vegen. Det dreier seg om eiendommer i landlige omgivelser. For det huset som ligger nærmest, blir avstanden fra vegkant til bolighus ca. 50 m.

Det er foretatt beregninger av støynivået som ledd i planarbeidet. Beregningene ga som konklusjon at det bare ville være snakk om moderate støynivåer. Alle de berørte boligeiendommer ligger vesentlig lavere enn den nye vegen og det vil bli iverksatt skjermingstiltak. Retten finner det rimelig klart at det ikke vil oppstå støyulemper som overstiger nabolovens tålegrense og som går ut over det alle må finne seg i som et naturlig ledd i samfunnets utvikling.

Det er mulig at vegen for enkelte vil medføre en viss luftforurensning i form av støv og eksos, men retten har ikke holdepunkter for å anta at denne ulempen vil overstige tålegrensen for noen av eiendommene, verken isolert eller sammen med støyulempen.

Det som er sagt ovenfor om boligeiendommer, gjelder ikke takst nr. 118, Dalberg. Denne eiendommen står i en særstilling og behandles for seg.

E. Brønner og vannforsyning.

En rekke grunneiere i området har hittil hatt vannforsyning til husholdning og/eller jordbruk fra brønner , borehull e.l. som berøres av veganlegget, dels ved at de direkte ødelegges av anlegget og dels ved at veganlegget skaper fare for forurensning eller fare for at vannet kan forsvinne.

For alle de som berøres av vannforsyningsproblemer er det oppstilt særskilte skjønnsforutsetninger som beskriver fremtidige løsninger. Noen får nye borebrønner som anlegges av vegvesenet, mens andre blir tilkoblet offentlig vannforsyning.

De som tilkobles offentlig nett, får hele tilkoblingen bekostet av vegvesenet, men de må selv betale løpende vann- og kloakkavgifter. Disse har krevet erstatning for den merkostnad de fremtidige avgifter representerer.

Skjønnsretten mener at en skikkelig borebrønn og offentlig vannforsyning stort sett kan likestilles når det gjelder innvirkning på eiendommens verdi. Den som har offentlig forsyning har imidlertid en klar ulempe i forhold til den som har borevann ved at han må betale for selve vannet i tillegg til eventuelle anleggskostnader.

Retten mener derfor at de som får innlagt offentlig vann utsettes for en erstatningsbetingende ulempe. De påføres en løpende betalingsforpliktelse de ikke har hatt før. Erstatningen for dette må fastsettes etter en vurdering av fordeler og ulemper ved den nye og endrede forsyningen i forhold til tidligere situasjon. Resultatet av vurderingene blir forskjellige for eiendommer i Drammen og Nedre Eiker p.g.a. forskjell i avgiftsnivå.

F. Rentespørsmål.

Et viktig ledd i erstatningsberegningene er den kapitaliseringsrente som benyttes. Høyesterett har fastslått at det normalt skal brukes samme rente ved ekspropriasjonserstatning som ved personskadeerstatning. Ved personskadeerstatning brukes det nå 5 % i de aller fleste tilfeller og denne satsen må da også legges til grunn av skjønnsretten. Fra grunneiersiden har det til dels vært fremholdt at det må benyttes en kapitaliseringsrente lavere enn 4 % ved skogerstatning. Denne anførselen finnes det ikke noe rettslig grunnlag for.

En kapitaliseringsrentefot på 5 % er ikke uproblematisk ved beregning av erstatning for skog. De tabeller og dataprogrammer som brukes ved beregningene går ikke høyere enn til 4 %. Mange av beregningene er så kompliserte at det ikke er praktisk mulig å foreta disse uten et tabellverk eller et dataprogram å støtte seg på. Retten har derfor måttet bruke 4 % i sine beregninger, men disse beregningene kan som nevnt ovenfor ikke legges slavisk til grunn for erstatningsfastsettelsen. De må undergis en skjønnsmessig vurdering til slutt. Ved denne vurderingen har retten hatt for øyet at regnestykkene er basert på en for lav kapitaliseringsrentefot.

Det er også grunn til å påpeke at skog på midlere eller lavere boniteter kan komme ut med tilnærmet null-verdi eller til og med med negativ verdi ved en verdiberegning basert på 5 % som kapitaliseringsrentefot. Dette vil være klart urimelig og i strid med etablert verdi- og rettsoppfatning. Også dette taler sterkt for å bruke skjønn i tillegg til beregningene.

Avsavnsrente etter de alminnelige skjønnsforutsetningenes pkt. 4, 2. ledd og kraftlinjeforutsetningene pkt. 8 skal dekke den enkelte grunneiers tap ved ikke å få hele erstatningsbeløpet stilt til disposisjon samtidig med at han gir fra seg sin eiendom. Tapet vil selvsagt variere fra grunneier til grunneier, avhengig av hvordan han ville benyttet pengene. I praksis må det settes en felles avsavnsrente for alle. Denne fastsettes under hensyn til både hva pengene kunne kastet av seg ved en rimelig fornuftig plassering og hva de kunne gitt av besparelser ved f.eks. nedbetaling av gjeld, til 5,5 % pro anno.

6. DE ENKELTE EIENDOMMER I DRAMMEN - SAK 96/224 B.

TAKSTNUMMER : 1

KOMMUNE : Drammen

GNR: 13 BNR: 1

Grunneier : Gulskogen Sameie

ADRESSE : v/h.r.adv. Karsten H. Wahl, Bragernes Torg 3, 3017 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 130 daa prod.skog og ca. 30 daa impediment.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	2500	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2500	M2
Impediment grunn	500	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 3		
Skoggrunn	12000	M2
Impediment grunn	3250	M2
(Tidligere klausulert grunn til ledningstrace)	2250	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til kraftlinje, jfr. punkt 3		
Gran	25	M3
Furu	7	M3
Lauvtrevirke	75	M3

Eiendommen er berørt av E 134 fra profil 3880 til profil 3925, og skogsbilveg fra profil 240 til profil 520, som vist på reguleringsplantegning nr. 10 og 11.

TILTREDELSESDATO: 24.03.95

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Grunn som benyttes til anlegg av betongkulvert (tunnellåpning) under anleggsperioden på strekningen ca. profil 3880 - 3925 innløses av vegvesenet. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg på denne eiendom.

3. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

4. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 19 m3 lauvtrevirke på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatningsoppgjøret.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
4. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
5. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier:	kr. 2,90 pr. m².
	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier:	kr. 2,50 pr. m².
	Impediment, avstått og klausulert	kr. 0,50 pr. m²
2.	Påstående virke, kraftlinje	kr. 14.100,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³

Skjønnsretten kan ikke se at det på denne eiendom oppstår kantskader eller jakttap. Det er ikke påvist tap ved hugst på ugunstig tidspunkt.
Verken på denne eiendom eller noen av de øvrige eiendommer gis det erstatning for fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg, jf rettens vurderinger foran.

TAKSTNUMMER : 3

KOMMUNE : Drammen

GNR: 10 BNR: 1

Grunneier : Gunvor Strøm Sundland

ADRESSE : Konnerudgata 18 B, 3045 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 140 daa dyrka mark og 160 daa prod. skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	14 650	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningningstrace	5 750	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Gran	62,78	M3
Furu	3,00	M3
Lauv spesial	28,45	M3
Lauvtrevirke	107,71	M3

Eiendommen er berørt fra profil 3925 til profil 4020 og fra profil 4080 til profil 4150, som vist på reguleringsplantegning nr 11.

TILTREDELSESDATO: 25.03.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Areal nord for E 134 (t.o.m "Sp-område") fra profil 3925 til profil 4020, og areal syd for E 134 fra profil 4080 til profil 4150 innløses i sin helhet. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. På nordsiden av E 134 fra profil 4080 til profil 4150 innløses all grunn mellom E 134 og viltgjerde. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

3. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke. Ifølge DS faktura er det avvirket 30,84 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatningsoppgjøret.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.

2. Påstående virke.

3. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.
4. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
5. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn inkl. venteverdier	kr. 3,00 pr. m².
	Avstått grunn, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 42.800,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 600,-
5.	Jakttap	kr. 1.500,-
6.	Kantskader	kr. 400,-

Retten kan ikke se at eiendommen er påført noe tap i form av reduserte utbyggingsmuligheter. Det henvises til rettens vurderinger foran vedrørende spørsmålet om tomteerstatning.

TAKSTNUMMER : 5
KOMMUNE : Drammen
GNR: 109 BNR: 23
Grunneier : Inger Støydal m. fl.
ADRESSE : Hagakollen 53, 1370 ASKER
MØTENDE : Randi og Tore Sørby.
PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.
EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 60 daa dyrka mark og ca. 75 daa prod. skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	18 250	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	250	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2250	M2
Tidligere klausulert ledningstarce	350	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 6		
Skoggrunn	3000	M2
(Tidligere klausulert grunn til ledningstrace)	4500	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til innløst-/skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	77,42	M3
Furu	2,97	M3
Lauvtrevirke	65,63	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 6		
Gran	17,46	M3
Lauv spesial	9,23	M3
Lauvtrevirke	25,64	M3

Eiendommen er berørt fra profil fra profil 4260 til profil 4550, som vist på reguleringsplantegning nr. 11 og 12, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 27.03.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283 og driftsveg på tnr. 6. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg på denne eiendom.

3. Vegvesenet anlegger driftsavkjørsel (ca. 12 m bred) til denne eiendom fra skogsbilveg ved ca. profil 980.

4. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 160 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatningsoppgjøret.

5. På nordsiden av E 134 fra profil 4260 til profil 4550 innløses all grunn mellom E 134 og viltgjerde. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

6. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Kantskader for skog.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.
7. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn kalusulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 2,50 pr. m².
	Avstått grunn og grunn klausulert til skogsbilveg, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til kraftlinje	kr. 2,20 pr. m²
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 35.400,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 11.100,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 3.000,-
5.	Jakttap	kr. 6.000,-
6.	Kantskader	kr. 1.000,-

Driftsulemper p.g.a. kraftlinje antas å bli helt ubetydelige og utløser ingen erstatning. Det gis ikke erstatning for reduserte utbyggingsmuligeter, jf. takst nr. 3.

37

TAKSTNUMMER : 6

KOMMUNE : Drammen

GNR: 105 BNR: 7

Grunneier : Gulskogen Cellulosefabrikk AS

ADRESSE : Sommerfrydveien 25, 3014 DRAMMEN

MØTENDE : Hans Austad

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 500 daa prod. skog, ca. 15 daa dyrka mark og ca. 40 daa impediment.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	25 600	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	2 600	M2
Driftsveg	100	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	11 600	M2
Driftsveg	250	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	250	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Skoggrunn	10 850	M2
Skogsbilveg	1 650	M2
Til tipplass, jfr. punkt 9		
Skoggrunn	750	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	250	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	98,41	M3
Furu	4,16	M3
Lauvtrevirke	5,48	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Gran	140,11	M3
Lauv spesial	10,67	M3
Lauvtrevirke	20,54	M3

Eiendommen er berørt fra profil 4550 til profil 4930, som vist på reguleringsplantegning nr. 12, ark. 1.

TILTREDELSESDATO: 18.04.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg på denne eiendom og tnr. 5 driftsveg på denne eiendom.

3. Driftsavkjørsler til denne eiendom fra skogsbilveg er reetablert ved ca. profil 1265 og 1510.

4. Vegvesenet har tilrettelagt for bruk av velteplass på begge sider av driftsavkjørsel ved ca. profil 1265.

5. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 221 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatningsoppgjøret.

6. Planlagt driftsveg fra profil 300 til profil 510 syd for skogsbilveg utgår.

7. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

8. Vegvesenet anlegger gangsti til bruk for almennheten på utsiden av viltjerde nord for E 134 fra profil 4680 til profil 4930.

9. Vegvesenet har deponert overskuddsmasser nord for E 134 ved ca. profil 4900. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi (omfatter også gangsti utenfor viltgjerde).

2. Påstående virke.

3. Kantskader for skog.

4. Fremtidig vedlikehold og brøyting ny skogsbilveg.

5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.

6. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.

7. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 3,00 pr. m².
	Avstått grunn og grunn klausulert til skogsbilveg , tidligere klausulert og tidligere driftsveg	kr. 0.50 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 3,70 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til tipplass	kr. 2,00 pr. m²
	Tidligere klausulert grunn til tipplass	kr. 0
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 29.000,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 45.700,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 7.500,-
5.	Jakttap	kr. 6.000,-
6.	Kantskader	kr. 1.200,-
7.	Arronderingsulempe og ulempe v/velteplass ved kraftlinje	kr. 3.000,-.
8.	Ulempe ved gangsti	kr. 1.500,-

Retten har forutsatt at tipplass vil kunne brukes til fremtidig skogproduksjon.
Det gis ikke erstatning for reduserte utbyggingsmuligeter, jf. takst nr. 3.
Retten har lagt til grunn at gangstien vil føre til at ei stripe langs viltgjerdet vil gå ut av vanlig skogproduksjon.

TAKSTNUMMER : 7

KOMMUNE : Drammen

GNR: 104 BNR: 1

Grunneier : Johanne Margrethe Bjerknes

40

ADRESSE : Øvre Eiker veg 91A, 3048 DRAMMEN

MØTENDE : Johanne Margrethe Bjerknes

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 160 daa dyrka mark, ca. 40 daa annet jordbr.areal og ca. 700 daa prod. skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	47 400	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	3 600	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	8 700	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Skoggrunn	17 500	M2
Skogsbilveg	3 000	M2
Damareal	500	M2
Til tipplass, jfr. punkt 10		
Skoggrunn	750	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	250	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	481,57	M3
Furu	1,69	M3
Lauvtrevirke	115,42	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Gran	378,52	M3
Lauv spesial	6,93	M3
Lauvtrevirke	53,69	M3

Eiendommen er berørt fra profil 4930 til profil 5600, som vist på reguleringsplantegning nr. 12, ark. 1 og 2.

TILTREDELSESDATO: 31.03.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil-/driftsveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til

å benytte skogsbilveg på denne eiendom.

3. Vegvesenet har opparbeidet velteplasser for denne eiendom nord for skogsbilveg ved ca. profil 1740 og syd for skogsbilveg ved ca. profil 1950, 2030 og 2100. Førstnevnte velteplass ved 1740 løftes i terrenget og planeres slik at det blir fall mot skogsbilvegen.

4. Driftsavkjørsler fra skogsbilveg til denne eiendom er reetablert ved ca. profil 1550 og 2080.

5. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace/tiplass. Ifølge DS faktura er det avvirket 672 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatningsoppgjøret.

6. Planlagt traktorveg vestover på strekningen ca. profil 130 til 250 utgår.

7. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

8. Vegvesenet anlegger gangsti til bruk for almennheten på utsiden av viltjerde nord for E 134 fra profil 4930 til profil 5360.

9. Vegvesenet legger varerør for eventuell fremføring av jordvannledning under E 134 og skogsbilveg (event. i stikkrenne) ved ca. profil 5200.

10. Vegvesenet har deponert overskuddsmasser nord for E 134 ved ca. profil 4900. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi (omfatter også gangsti utenfor viltgjerde).

2. Påstående virke.

3. Ulempe ved forlenget driftsvei til skog på sydsiden av nytt veianlegg. (ca 500 meter hver vei).

4. Fremtidig vedlikehold og brøyting ny skogsbilveg.

5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.

6. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.

7. Kantskader for skog.

8. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.

9. Tap av grustak.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 3,40 pr. m².
	Avstått grunn, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 3,00 pr. m²
	Damareal klausulert til kraftlinje	kr. 0
	Skoggrunn klausulert til tipplass	kr. 2,00 pr. m²
	Tidligere klausulert grunn til tipplass	kr. 0
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 163.000,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 124.000,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 32.500,-
5.	Jakttap	kr. 6.000,-
6.	Kantskader	kr. 5.000,-
7.	Ulempe v/velteplass ved kraftlinje	kr. 1.500,-.
8.	Ulempe ved gangsti	kr. 3.500,-
9.	Tap av grustak	kr. 25.000,-

Det gis ikke erstatning for reduserte utbyggingsmuligeter, jf. takst nr. 3.

Forlenget driftsveg vil neppe ha stor praktisk betydning på eiendommen. I alle fall oppveies ulempen av fordelene ved den nye skogsbilvegen.

Vedrørende tipplass og gangsti henvises til foregående takstnummer.

Tap av grustak betraktes som et reelt tap for eiendommen selv om det bare har vært tatt ut beskjedne mengder grus til eget behov. På en eiendom av denne størrelse går det jevnlig med en del grus til vedlikehold av veger m.v.. Opplysningene om grusforekomstene er noe sparsomme og tapet er anslått skjønnsmessig.

TAKSTNUMMER : 8

KOMMUNE : Drammen

GNR: 103 BNR: 1

Grunneier : Kjell Olav Jordan

ADRESSE : Kleggen 26, 3048 DRAMMEN

MØTENDE : Kjell Olav Jordan

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 20 daa dyrka mark, ca. 100 daa prod. skog og ca. 15 daa annen utmark.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	9 850	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	2 250	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2 000	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 6.		
Skoggrunn	3 750	M2
Vegskråning	750	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	11,80	M3
Lauv spesial	14,16	M3
Annet lauvtrevirke	24,40	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 6		
Gran	33,26	M3
Lauv spesial	9,96	M3
Annet lauvtrevirke	14,77	M3

Eiendommen er berørt fra profil 5600 til profil 5760, som vist på reguleringsplantegning nr. 12, ark. 2.

TILTREDELSESDATO: 30.03.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil-/driftsveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283 og driftsveg på tnr. 9 og 11. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg og tnr. 9 og 11 driftsveg på denne eiendom.

3. Driftsavkjørsel fra skogsbilveg til denne eiendom anlegges ved ca. profil 2200.

4. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 50 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatnings oppgjøret.

5. Planlagt driftsveg fra profil 2250 til profil 2350 syd for skogsbilveg utgår, og skogsbilveg er justert sydover.

6. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

7. Eiendommens brønn har gått tapt ved veganlegget. Eiendommen gis ny vannforsyning fra offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

8. Vegvesenet opparbeider velteplass for denne eiendom på skjermbelteareal ved ca. profil 2200 nord for skogsbilveg.

Påstand:

Det anføres at grunneier er lovet fritak for fremtidige, årlige vannavgifter fra Vegvesenet.

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.

2. Påstående virke.

3. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.

4. Fremtidig vedlikehold og brøyting ny skogsbilveg.

5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.

6. Fremtidige, årlige vannavgifter.

7. Kantskader for skog.

8. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 3,70 pr. m².
	Avstått grunn, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²
	Skoggrunn (inkl. vegskråning) klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 3,00 pr. m²
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 9.700,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 14.200,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 1.000,-
5.	Jakttap	kr. 2.000,-
6.	Kantskader	kr. 500,-
7.	Ulempe, fremtidige merutgifter, vann- og kloakkavgift	kr. 40.000,-.

Det gis ikke erstatning for reduserte utbyggingsmuligeter, jf. takst nr. 3.

Skjønnsretten finner ikke at det er ført tilstrekkelig bevis for noe bindende tilsagn fra vegvesenet om fritak for fremtidige, årlige vannavgifter. Jordan mener bestemt at han har fått et slikt tilsagn, men denne oppfatningen kan bero på en misforståelse.

Ved fastsettelsen av erstatning for fremtidige vann- og kloakkavgifter er det tatt hensyn til at det her dreier seg om vannforsyning til to boenheter. Kloakkavgiften er knyttet til vannavgiften på en slik måte at man nærmest kan si at det betales for vannet tre ganger. På den annen side er det klart at på denne eiendommen er det også fordeler ved å bli tilknyttet offentlig vannforsyning. Erstatningen er fastsatt skjønnsmessig etter en vurdering av de forskjellige momenter.

46

TAKSTNUMMER : 9

KOMMUNE : Drammen

GNR: 102 BNR: 1

Grunneier : Tore Haraldstad m.fl.

ADRESSE : Innlagvegen 4, 3114 TØNSBERG

MØTENDE : Truls Fyrand ifølge fullmakt.

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 80 daa dyrka mark, ca. 250 daa prod. skog og ca. 50 daa beite.

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Skoggrunn	12 050	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	2 050	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	4 000	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	350	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 8		
Skoggrunn	3 250	M2
Vegskråning	1 150	M2
Skogsbilveg/impediment grunn	1 950	M2
(Tidligere klausulert grunn til ledningstrace)	850	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	15,27	M3
Lauv spesial	4,12	M3
Annet lauvtrevirke	24,90	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 8		
Gran	140,11	M3
Lauv spesial	10,67	M3
Annet lauvtrevirke	20,54	M3

Eiendommen er berørt fra profil 5760 til profil 5950, som vist på reguleringsplantegning nr. 12, ark. 2.

TILTREDELSESDATO: 07.04.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283 og driftsveg på tnr. 8 og 11. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg på denne eiendom og tnr. 8 og 11 driftsveg på denne eiendom.

3. Vegvesenet opparbeider velteplass for denne eiendom og tnr. 11 ved ca. profil 2400 nord for skogsbilveg (dvs. på skjermbelteareal).

4. Driftsavkjørsel fra skogsbilveg til denne eiendom anlegges av vegvesenet etter nærmere avtale med grunneier.

5. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 50 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra ved erstatningsoppgjøret.

7. Planlagt driftsveg fra profil 2350 til profil 2440 syd for skogsbilveg utgår, og skogsbilvegen er justert sydover.

8. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader for skog.
7. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 2,90 pr. m².
	Avstått grunn, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²

	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 4,00 pr. m²
	Vegskråning klausulert til kraftlinje	kr. 2,00 pr. m²
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 10. 900,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 5.300,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 0,-
5.	Jakttap	kr. 800,-
6.	Kantskader	kr. 800,-
7.	Driftsulempe p.g.a. kraftlinje	kr. 500,-

Det gis ikke erstatning for reduserte utbyggingsmuligeter, jf. takst nr. 3.

TAKSTNUMMER : 11

KOMMUNE : Drammen

GNR: 102 BNR: 2

Grunneier : Truls Fyrand

ADRESSE : Pukerudvegen 6, 3048 DRAMMEN

MØTENDE : Truls Fyrand

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 40 daa dyrka mark, ca. 320 daa prod. skog og ca. 20 daa annen utmark.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	33 300	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	500	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	1 150	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	2 850	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Skoggrunn	5 750	M2
Skogsbilveg	3 250	M2
(Tidligere klausulert grunn til ledningstrace)	3 500	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	333,92	M3
Lauv spesial	46,43	M3
Annet lauvtrevirke	61,52	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 7.		
Gran	28,60	M3
Lauvtrevirke	10,63	M3

Eiendommen er berørt fra profil 5985 til profil 6400, som vist på reguleringsplantegning nr. 12, ark. 2 og 13, ark. 1.

TILTREDELSESDATO: 07.11.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil-/driftsveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283 og driftsveg på tnr. 8 og 9. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg og tnr. 8 og 9 driftsveg på denne eiendom.

3. Vegvesenet opparbeider velteplass for denne eiendom og tnr. 9 nord for skogsbilveg ved ca. profil 2400 (dvs. på skjermbelteareal). Driftsavkjørsel til denne eiendom fra skogsbilveg ved ca. profil 2760 flyttes øst for høyspentmast.

4. Vegvesenet har anlagt møteplass på skogsbilveg ved ca. profil 2930 og snuplass på skogsbilveg ved ca. profil 2640.

5. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 396 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra tømmerets bruttoverdi ved sluttoppgjøret.

6. Denne eiendom tillegges ca. 1800 m2 innløst areal fra gbnr. 102/17 på strekningen ca. profil 5945 - 5985 (nord for E 134). Arealet takseres av skjønnsretten.

7. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader for skog.
7. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.
8. Erverv av rett til bruk av driftsveg, jfr. spesiell skjønnsforutsetning nr. 2
9. Ulempe ved forlenget driftsveg til skog (ca. 800 meter).

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 3,70 pr. m².
	Avstått grunn og grunn klausulert til skogsbilveg, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 3,40 pr. m²
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 120.500,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 10.200,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 4.000,-
5.	Jakttap	kr. 6.000,-
6.	Kantskader	kr. 6.000,-
7.	Driftsulempe p.g.a. kraftlinje	kr. 500,-
8.	Forlenget driftsveg	kr. 0,-

9. Areal som eventuelt overtas fra 102/17 kr. 2,50 pr. m²

Forlenget driftsveg antas å ha begrenset praktisk betydning for eiendommen. De ulemper som måtte være, oppveies av fordelene ved den nye skogsbilvegen.

Skjønnsretten kan ikke se at grunneieren påføres noe tap i tilknytning til erverv av rett til bruk av ny driftsveg.

Det gis ikke erstatning for reduserte utbyggingsmuligeter, jf. takst nr. 3.

TAKSTNUMMER : 12

KOMMUNE : Drammen

GNR: 101 BNR: 4

Grunneier : Ragnar Langum

ADRESSE : Øvre Eiker veg 165, 3048 DRAMMEN

MØTENDE : Ragnar Langum

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 75 daa dyrka mark og ca. 540 daa prod. skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Dyrka mark	3 300	M2
Dyrka mark/beite	1 000	M2
Skoggrunn	25 000	M2
Impediment	250	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	2 150	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	6 000	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	1 250	M2
Dyrka mark/beite	750	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Skoggrunn	1 250	M2
Skogsbilveg	750	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstrace	2 750	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til skjermbelteareal, jfr. punkt 1.		
Gran	56,85	M3
Lauvtrevirke	85,03	M3
Furu	3,63	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 7		
Gran	22,57	M3
Lauvtrevirke	3,96	M3

Eiendommen er berørt fra profil 6400 til profil 6900, som vist på reguleringsplantegning nr. 13, ark. 1 og 2.

TILTREDELSESDATO: 11.04.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor. På skjermbelteareal overtar vegvesenet påstående virke.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil-/driftsveg på denne eiendom, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilveg på øvrige eiendommer fra Fv 36 til Fv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilveg og driftsveg på denne eiendom.

3. Vegvesenet opparbeider velteplass for denne eiendom syd for skogsbilveg ved ca. profil 3265 - 3300.

4. Eksisterende traktorveg tilknyttes skogsbilveg på skjæringstopp ved ca. profil 3200.

5. Grunneier har mottatt oppgjør for påstående virke på E 134-/skogsbilvegtrace. Ifølge DS faktura er det avvirket 330 m3 tømmer på denne eiendom. Skjønnsretten fastsetter driftskostnadene pr. m3, som skal trekkes fra tømmerets bruttoverdi ved sluttoppgjøret.

6. Planlagt driftsveg fra profil 3000 til 3150 syd for skogsbilveg utgår, og skogsbilvegen er justert sydover.

7. Til fordel for Drammen Energinett KB (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Påstående virke overtas av Drammen Energinett KB.

Påstand:

Det anføres bl.a. at ekspropriasjonen fører til tap av ca. 150 dekar inngjerdet beiteareal, hvilket vil føre til nedleggelse av virksomhetene sauehold (ca. 15 vinterfora) og hesteoppdrett (fjordinger).

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som dyrka mark, dyrkingsjord, beite og skogbruk, inkludert venteverdi.

2. Påstående virke.

3. Driftsulemper på grunn av kraftlinje.

4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.

5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.

6. Tap av ca. 150 da inngjerdet beiteareal for sau og hest (oppdrett av fjordinger) og investeringer i sauegjerde (gjerdelengde ca. 2000 meter).

7. Kantskader for skog.

8. Tapt/redusert utbyggingsmulighet for gjenværende arealer.

Erstatningsfastsettelse:

Denne eiendommen avtår i tillegg til skoggrunn også dyrket mark/beiter. Arealene ligger opp mot skogkanten og har i senere år stort sett vært benyttet som beiter for sau og hest (fjordinger). Skjønnsretten setter en gjennomsnittspris som gjelder både for beite og dyrket mark som avstås eller klausuleres for skogsbilveg. Prisen beregnes som marginal bruksverdi.

Retten kan ikke se at det tapes dyrkingsjord som betinger erstatning utover den pris som settes ut fra nåværende bruk.

Eiendommen deles og stykkes opp på en svært uheldig måte. Etter skjønnsrettens oppfatning vil det ikke lenger være mulig for eieren å drive med 15-20 vinterforede sauer slik han tidligere har gjort Slik drift i fremtiden vil kreve gjerding utover det som kan anses som kostnadsmessig forsvarlig, særlig når det tas hensyn til at driften uansett må bli temmelig tungvint. Retten gir en ulempeserstatning basert på tilnærmet total avvikling av saueholdet på eiendommen. Utgangspunktet for erstatningsberegningen er tapt dekningsbidrag fra saueholdet. Det tas hensyn til at gjenværende arealer fortsatt kan benyttes til andre formål, men enkelte arealer, særlig sør for vegen, vil få en arrondering og beliggenhet som gjør det vanskelig å finne lønnsom, alternativ bruk. Erstatningsfastsettelsen må bli noe skjønnsmessig.

I og med at saueholdet forutsettes avviklet, legger retten til grunn at oppdrett av fjordinger kan fortsette omtrente som før, eventuelt med mindre tilpasninger.

1.	Avstått dyrka mark og beite og dyrka mark/beite klausulert for skogsbilveg	kr. 10,00 pr. m²
	Avstått skoggrunn og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 3,40 pr. m².
	Avstått grunn og grunn klausulert til skogsbilveg, tidligere klausulert	kr. 0.50 pr. m²
	Avstått impediment	kr. 0,50 pr. m²

	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 3,20 pr. m²
2.	Påstående virke, skjermbelte	kr. 34.500,-
	Påstående virke, kraftlinje	kr. 7.600,-
3.	Fradrag, driftskostnader	kr. 100,- pr.m³
4.	Hugst på uheldig tidspunkt	kr. 7.500,-
5.	Jakttap	kr. 7.000,-
6.	Kantskader	kr. 6.000,-
7.	Ulempe mellomareal ved kraftlinje	kr. 1.500,-
8.	Driftsulemper, tap av beiter, arrondering m.v.	kr. 60.000,-

7. DE ENKELTE EIENDOMMER I NEDRE EIKER - SAK 95/810 B.

TAKSTNUMMER : 1

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 2 BNR: 1

Grunneier : Svenn-Erik Larsen
Heggvn., 3340 ÅMOT

Anne Lise Østenengen
Alm., 3360 GEITHUS

MØTENDE : Svenn-Erik Larsen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 20 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	6000	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	16,23	M3
Furu	2,07	M3
Lauvtrevirke	31,16	M3
Lauv spesial	28,23	M3

Eiendommen er berørt fra profil 6900 til profil 7010 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 13.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Avskåret areal mellom opparbeidet skogsbilveg og E 134 innløses av vegvesenet. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Alternativ 1: Borebrønn (brønn nr. 8) beliggende ca. 130 m nord for senterlinje til ny E 134 ved ca. profil 6980, som vist på oversiktplan, tegning nr. 3 opprettholdes.
Alternativ 2: Ved eventuell redusert vannkvalitet/-mengde på eksisterende borebrønn, som følge av veganlegget, tilknyttes denne eiendom offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

3. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper gjenværende eiendom/redusert salgsverdi som småbruk.
4. Kantskader skog.
5. Fremtidige, årlige vannavgifter (alternativ 2 i spesiell skjønnsforutsetning)

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, inkl. venteverdier	kr. 2,50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 15.700,-
3.	Kantskader	kr. 350,-
4.	Fremtidige, årlige vannavgifter (spes. skj. forutsetn. pkt. 2, alt. 2)	kr. 25.000,-

Skjønnsretten kan ikke se noe grunnlag for påstandens post 3.

Vedrørende vannangifter henvises til de generelle premisser og takst nr. 8 i Drammen. Denne eiendom omfatter bare en boenhet. Det er tatt hensyn til at avgiftene i Drammen og Nedre Eiker er forskjellige.

TAKSTNUMMER : 2
KOMMUNE : Nedre Eiker
GNR: 3 BNR: 3, 4
Grunneier : Guy Helge Stensmyren
ADRESSE : Stensmyrveien 28, 3049 DRAMMEN
MØTENDE : Guy Helge Stensmyren
PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring
EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 170 daa dyrka og 200 daa skog

57

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	10 300	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2650	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	108,19	M3
Furu	16,24	M3
Lauvtrevirke	47,22	M3
Lauv spesial	44,01	M3

Eiendommen er berørt fra profil 6910 til profil 7075 og fra profil 7130 til profil 7220 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 02.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom i samsvar med reguleringsplan. Etter avtale med grunneier er skogsbilvegen justert ca. 3 - 10 meter sydover på strekningen ca. profil 3600 - 3640 og 3690 - 3720 (profilnr. på skogsbilveg) i forhold til regulert skogsbilvegtrace. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning.

4. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave, bortsett fra 40 m3 lauvtrevirke, som grunneier har beholdt til ved.

5. Brønn nr. 1 (beliggende ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134 ved ca. profil 7130), som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3, medgår til veganlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710 på denne eiendom. Av hensyn til anleggsdriften i området, har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvalitet som følge av vegtrafikken.

6. Tnr. 3, 4A, 4B, 4C, 4D, 4F og 4G har rett til bruk av ovennevnte brønn under punkt 5 på denne eiendom, samt å benytte skogsbilveg over denne eiendom i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 5.

7. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

58

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper p.g.a. bratt traktorvei/forlenget kjørelengde.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 2,30 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 45.000,-
3.	Forlenget/bratt driftsveg	kr. 10.000,-
4.	Jakttap	kr. 3.500,-
5.	Kantskader	kr. 1.500,-

Denne grunneieren har egen gårdssag og tar derfor det alt vesentlige av skogsvirket ned til gården. Dermed har han noe lavere driftskostnader enn de fleste andre skogeiere i form av reduserte avgifter.

Siden mesteparten av virket tas ned til gården, har lengre veg mellom gården og skogen på sydsiden av vegen praktisk betydning. Eiendommen har ca. 50 da. skog igjen på sydsiden av vegen. Ny driftsveg er så bratt at det til tider kan være vanskelig å kjøre lass med virke ned der. I så fall blir det en omveg på ca. 6 km. Eieren får også redusert fordel av den nye skogsbilvegen.

TAKSTNUMMER : 3

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 5 BNR: 2

Grunneier : Reidar Bergflødts bo

- 59 -

ADRESSE : v/Anna Helen Bergflott, Fegata 11, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 35 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	1 800	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	480	M2
Impediment grunn	80	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	30,33	M3
Furu	5,75	M3
Lauvtrevirke	13,83	M3
Lauv spesial	7,67	M3

Eiendommen er berørt fra profil 7075 til profil 7110 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 01.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom, og er etter avtale med grunneier justert ca. 15 meter sydover i forhold til regulert skogsbilvegtrace. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning.

4. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

5. Brønn nr. 1 (beliggende ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134 ved ca. profil 7130), som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3, medgår til veganlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710 på denne eiendom. Av hensyn til anleggsdriften i området, har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvalitet som følge av vegtrafikken.

6. Denne eiendom har rett til bruk av ovenevnte brønn under punkt 5 på tnr. 2 sin eiendom.

7. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt å benytte driftsveg på tnr. 6 og 7, som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134, og videre rett til å benytte skogsbilveg over tnr. 2, 5 og 6 sine eiendommer i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 5.

8. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 2,70 pr. m²
	Klausulert impediment	kr. 0,50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 14.000,-
3.	Ulemper	kr. 0,-
4.	Jakttap	kr. 350,-
5.	Kantskader	kr. 350,-

TAKSTNUMMER : 4

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 5 BNR: 1

Grunneier : Harry Glundberg

61

ADRESSE : Løkkeveien 24, 3050 MJØNDALEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG: Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE: Landbrukseiendom, ca. 40 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	850	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	170	M2
Impediment grunn	30	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	22,06	M3
Furu	13,19	M3
Lauvtrevirke	6,24	M3

Eiendommen er berørt fra profil 7110 til profil 7130 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 06.07.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg på denne eiendom, og er etter avtale med grunneier justert ca. 10 meter sydover i forhold til regulert skogsbilvegtrace. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning.

4. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

5. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.

2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 2,50 pr. m²
	Kalusulert impediment	kr. 0,50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 11.100,-
3.	Ulemper	kr. 0,-
4.	Jakttap	kr. 200,-
5.	Kantskader	kr. 200,-

TAKSTNUMMER : 4 A
KOMMUNE : Nedre Eiker
GNR: 5 BNR: 17
Rettighetshaver : May Britt og Johnny Bjerkan
ADRESSE : Fegata 5, 3049 DRAMMEN
MØTENDE : Ingen
PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.
EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

63

Brønnrett.

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1 Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegges av vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet, som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning

TAKSTNUMMER : 4 B

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 14

Rettighetshaver : Eva Evensen

ADRESSE : Drammensvn. 229, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

64

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegges av vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet, som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 4 C

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 17

Rettighetshaver : Synnøve og Tore W. Anderson

ADRESSE : Stensmyrvn. 30 A, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegges av vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet, som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 4 D

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 74

Rettighetshaver : Inger og Øivind Andersson

ADRESSE : Stensmyrvn. 30 C, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegges av vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er

vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet, som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 4 E

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 61

Rettighetshaver : Kjell Stensmyren

ADRESSE : Stensmyrvn. 20, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegges av vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet, som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 4 F

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 16

Rettighetshaver : Ingar Røysbye Aahlander

ADRESSE : Stensmyrvn. 7 B, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegges av vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet.

som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 4 G

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 1

Rettighetshaver : Arne Kristian Nøland

ADRESSE : Øvre Eikerv. 181, 3048 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 1 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 1 ligger ved ca. profil 7130 (ca. 45 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår til anlegget, og erstattes av ny felles brønn (samlekum m/overbygg og borebrønn som sikring ved siden av) for rettighetshavere til "vannledningen Narverud - Stensmyrveien" som anlegge av

vegvesenet ovenfor skogsbilveg ved ca. profil 3710. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Framtidig drift og vedlikehold av brønnen, er vegvesenet uvedkommende. Rettighetshavere til brønnen tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvaltet, som følge av vegtrafikken.

2. Denne eiendom har rett til bruk av brønn nevnt ovenfor under punkt 1 på tnr. 2 sin eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til E 134 på tnr. 6 og 7, og skogsbilveg på tnr. 2, 5 og 6 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg som er beskrevet ovenfor under punkt 1.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 5

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 4 BNR: 13

Grunneier : Aud Helene Johansen
Skoglivn.48, 3047 DRAMMEN

Liv Berit Holm
Åkerbråtan 2, 3050 MJØNDALEN

Karen Synnøve Holm Aakre
Lensmannsstigen 148, 3030 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 10 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	4 550	M2

Eiendommen er berørt fra profil 7220 til profil 7280 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	650	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	28,72	M3
Furu	6,62	M3
Lauvtrevirke	48,19	M3

TILTREDELSESDATO: 04.07.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg og avskåret areal nord for E 134 innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning.

4. Tnr. 2, 3, 4A, 4B, 4C, 4D, 4F og 4G har rett til å benytte skogsbilveg over denne eiendom i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg på tnr. 2 sin eiendom.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

6. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.

2. Påstående virke.

3. Ulemper.

4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.

5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.

6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg, inkl. venteverdier	kr. 2,10 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 17.000,-
3.	Ulemper	kr. 0,-
4.	Jakttap	kr. 400,-
5.	Kantskader	kr. 100,-

TAKSTNUMMER : 5 A

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 4 BNR: 17

Rettighetshaver : Anita og Geir Knudsen

ADRESSE : Fegata 12, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Geir Knudsen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 2 (borebrønn)

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 2 ligger ved ca. profil 7240 (ca. 55 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Alternativ 1: Eksisterende borebrønn opprettholdes. Alternativ 2: Ved eventuell redusert vannkvalitet-/mengde på eksisterende borebrønn, tilknyttes denne eiendom offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

2. Tnr. 5 B har rett til å ha liggende privat vann- og avløpsledning på denne eiendom, som vist på byggeplan

tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v.

3. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7045 - 7480 (jfr. reguleringsplantegning nr. 14, ark 1). Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

Det kreves at spørsmål om erstatning for forurensning og tap av vann fra eksisterende borebrønn utsettes.

1. Fremtidige, årlige vannavgifter (alt. 2).
2. Vann- og avløpsledning til fordel for takst nr. 5 B.
3. Støyulemper.

Erstatningsfastsettelse:

1. Fremtidige, årlige vannavgifter (spes. skj. forutsetn. pkt. 1, alt. 2) kr. 25.000,-
2. Spørsmål om ulempe ved vann- og avløpsledning til fordel for takst nr. 5 B utsettes da det ikke er endelig klarlagt om og hvordan ledninger vil bli lagt.
3. Støyulempe kr. 0,-

Retten har forutsatt at dersom nåværende borebrønn tapes eller utsettes for forurensning, utløses alternativ 2 i de spesielle skjønnsforutsetningers pkt. 1. På denne bakgrunn kan ikke retten se noe grunnlag for påstanden om utsettelse av spørsmål om erstatning for forurensning/tap av vann.

Vedrørende støy henvises til rettens vurderinger ovenfor.

TAKSTNUMMER : 5 B
KOMMUNE : Nedre Eiker
GNR: 4 BNR: 18
Rettighetshaver : Steinar Gausen
ADRESSE : Fegata 14, 3049 DRAMMEN
MØTENDE : Ingen
PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.
EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 2 (borebrønn).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 2 ligger ved ca. profil 7240 (ca. 55 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Alternativ 1: Eksisterende borebrønn opprettholdes. Alternativ 2: Ved eventuell redusert vannkvalitet-/mengde på eksisterende borebrønn, tilknyttes denne eiendom offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

2. Denne eiendom har rett til å ha liggende privat vann- og avløpsledning på tnr. 5 A, som vist på byggeplan tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v.

3. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7045 - 7480 (jfr. reguleringsplantegning nr. 14, ark 1). Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

Det kreves at spørsmål om erstatning for forurensning og tap av vann fra eksisterende borebrønn utsettes.

1. Fremtidige, årlige vannavgifter (alt. 2).

2. Støyulemper.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Fremtidige, årlige vannavgifter (spes. skj. forutsetn. pkt. 1, alt. 2)	kr. 25.000,-
2.	Støyulempe	kr. 0,-

Det henvises til rettens bemerkning under takst nr. 5A.

TAKSTNUMMER	:	6
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 5 GNR: 3		BNR: 8 BNR: 8
Grunneier	:	Selma Narverud
ADRESSE	:	Drammensveien 227, 3049 DRAMMEN
MØTENDE	:	Ingen
PROSESSFULLMEKTIG	:	Adv. Bjerring

74

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, 110 daa dyrka og 295 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	14 500	M2
Impediment	100	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbil-/driftsveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	5900	M2
Impediment grunn	50	M2
Til vann-/avløpsledning, jfr. punkt 7		
Dyrka mark	2250	M2
Utmark	1500	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	215,19	M3
Furu	67,36	M3
Lauvtrevirke	35,30	M3

Eiendommen er berørt fra profil 7280 til profil 7475 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 03.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil- og driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Tnr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning. Denne eiendom har rett til å benytte forannevnte driftsveg på tnr. 7 sin eiendom.

4. Tnr. 7, 8, 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte driftveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra "Berntsevelen" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning.

5. Tnr. 2, 3, 4A, 4B, 4C, 4D, 4F og 4G har rett til å benytte Fegata på denne eiendom, samt skogsbil-/driftsveg over denne eiendom i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg på tnr. 2 sin eiendom.

6. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

7. Det erverves rett for Nedre Eiker kommune til å ha liggende vann- og avløpsledning på denne eiendom langs Fegata, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon,

vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v. og kommunen utbedrer eventuelle skader som oppstår i denne forbindelse. Beslaglagt areal (stripe av "Pokerstykket" inkludert) fremgår av arealoppgave ovenfor.

8. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Anleggsskader og beslag av arealer (dyrka mark) til vann- og avløpsledninger.
7. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 2,50 pr. m²
	Avstått og klausulert impediment	kr. 0,50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 87.000,-
3.	Jakttap	kr. 1.800,-
4.	Kantskader og arronderingsulemper på arealer mellom veg og boliger	kr. 8.000,-
5.	Avlingstap i rørledningstrasé, dyrket mark (Eventuelt tap av avling/vegetasjon utenom dyrket er ikke vurdert da omfang av inngrep er uklart)	kr. 1,30 pr. m²
6.	Ulemper ved kummer m.v. i dyrket mark	kr. 10.000,-

Det tilkjennes ikke erstatning for retten til å ha vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen. Dette antas ikke å representere noen ulempe i seg selv. Skader ved ferdsel og/eller arbeider på ledningene forutsettes erstattet når skade eventuelt oppstår.

Retten har ikke vurdert spørsmål om erstatning for at andre får rett til å bruke Fegata. Det er ikke fremsatt krav i den anledning og det antas at nye brukere eventuelt må delta i fremtidig vedlikehold.

Ved fastsettelsen av erstatning for avlingstap, er det regnet med at berørte arealer er ute av vanlig jordbruksproduksjon i en vekstsesong og at det vil ta noen år før arealene igjen kommer i full produksjon. Retten legger til grunn et samlet tap tilsvarende to vekstsesonger uten avling.

Kummer i dyrket mark skaper ikke ubetydelige omkjøringsproblemer ved alt maskinelt arbeid. Ugress er også et problem. Erstatningen fastsettes skjønnsmessig.

TAKSTNUMMER : 6 A

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 26

Rettighetshaver : Per Arnold Krekling

ADRESSE : Fegata 10, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ragnhild Krekling.

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE Brønn nr. 3 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer.)

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 3 ligger ved ca. profil 7340 (ca. 40 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversikstsplan, tegning nr 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår og eiendommen gis ny vannforsyning fra offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

2. Denne eiendom har rett til å ha liggende privat vann- og avløpsledning på tnr. 7 A, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av

ledninger m.v.

3. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7045 - 7480 (jfr. reguleringsplantegning nr. 14, ark 1). Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

1. Det kreves erstatning for fremtidige, årlige vannavgifter.

2. Det kreves erstatning for ulemper ved støy, veisalting, veibrøyting m.m.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Fremtidige, årlige vannavgifter	kr. 25.000,-
2.	Støyulempe m.m.	kr. 0,-

Vedrørende fremtidige vannavgifter henvises til takst nr. 1 ovenfor.

For spørsmålet om støyulempe m.v. henvises til de alminnelige premisser.

TAKSTNUMMER : 7

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 6

Grunneier : Nils Narverud

ADRESSE : Drammensveien 223, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Nils Narverud

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 115 daa dyrka og 390 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	14 300	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbil-/driftsveg, jfr. punkt 2

Skoggrunn	5600	M2
Til vann-/avløpsledning, jfr. punkt 7		
Dyrka mark	4500	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	471,61	M3
Furu	7,01	M3
Lauvtrevirke	26,24	M3

Eiendommen er berørt fra profil 7475 til profil 7635 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 1 og 2.

TILTREDELSESDATO: 27.07.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil- og driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt grunn fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Tnr. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte Fegata på denne eiendom, samt driftsveg over denneeiendom, som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning. Denne eiendom har rett til å benytte forannevnte driftsveg på tnr. 6.

4. Tnr. 2, 3, 4A, 4B, 4C, 4D, 4F og 4G har rett til å benytte Fegata og skogsbil-/driftsveg over denne eiendom i anledning ettersyn, vedlikehold og reparasjon av nytt vannforsyningsanlegg på tnr. 2 sin eiendom.

5. Tnr. 8, 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte driftveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra "Berntseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning. Denne eiendom har rett til å benytte driftsvegen på tnr. 6, 8, 9, 10 og 12 og "Berntseveien" ned til Rv 283 over tnr. 10 og 12.

6. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave, bortsett fra 17 m3 lauvtrevirke/råtebutt, som grunneier har beholdt til ved.

7. Det erverves rett for Nedre Eiker kommune til å ha liggende vann- og avløpsledning på denne eiendom langs Fegata, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v. og kommunen utbedrer eventuelle skader som oppstår i denne forbindelse. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

8. Vegvesenet har hatt midlertidig anleggsvei i forbindelse med hugstarbeider på denne eiendom, som påvist under skjønnsbefaring.

9. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert

venteverdi.

2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Anleggsskader og beslag av arealer (dyrka mark) til vann- og avløpsledninger.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 2,10 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 141.000,-
3.	Ulemper, midlert. anleggsveg, spes. skjønnsforutsetn pkt. 8	kr. 1000,-
4.	Jakttap	kr. 2.500,-
5.	Avlingstap i rørledningstrasé, dyrket mark	kr. 1,30 pr. m²
6.	Ulemper ved kummer m.v. i dyrket mark	kr. 12.000,-
7.	Kantskader, skog	kr. 1.400,-

Vedrørende spørsmål knyttet til vann- og avløpsledninger og andres rett til bruk av veger over eiendommen, henvises til det som er sagt under takst nr. 6 ovenfor.

TAKSTNUMMER : 7 A
KOMMUNE : Nedre Eiker
GNR: 3 BNR: 21, 69
Rettighetshaver : Bjørn G. Opsahl
ADRESSE : Fegata 8, 3049 DRAMMEN
MØTENDE : May Liss Opsahl

80

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 4 (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 4 ligger ved ca. profil 7400 (ca. 70 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår og eiendommen gis ny vannforsyning fra offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

2. Det erverves rett for Nedre Eiker kommune til å ha liggende vann- og avløpsledning på denne eiendom, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v. og kommunen utbedrer eventuelle skader som oppstår i den forbindelse.

3. Tnr. 6 A har rett til å ha liggende privat vann- og avløpsledning på denne eiendom, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v.

4. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7045 - 7480 (jfr. reguleringsplantegning nr. 14, ark 1). Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

1. Det kreves erstatning for fremtidige, årlige vannavgifter.

2. Det kreves erstatning for ulemper ved støy, veisalting, veibrøyting m.m.

3. Det kreves erstatning for grunn beslaglagt av nye offentlige og private vann- og avløpsledninger, herunder også for skader nå og ved senere vedlikehold/reparasjon.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Fremtidige, årlige vannavgifter	kr. 25.000,-
2.	Støyulempe m.m.	kr. 0,-

Vedrørende fremtidige vannavgifter henvises til takst nr. 1 ovenfor.

For spørsmålet om støyulempe m.v. henvises til de alminnelige premisser.

Skjønnsretten kan ikke se at det i praksis erverves rettigheter eller foretas inngrep som kan gi grunnlag for erstatning etter påstandens pkt. 3. Skulle det oppstå anleggsskader, må det behandles i ettertid.

TAKSTNUMMER : 8

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 4 BNR: 1
GNR: 5 BNR: 5
GNR: 3 BNR: 10

Grunneier : Elisabeth L. Steenberg

ADRESSE : Drammensveien 217 A, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Petter Solberg

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 125 daa dyrka og 290 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	17 700	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbil-/driftsveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	4800	M2
Til vann-/avløpsledning, jfr. punkt 6		
Dyrka mark	500	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	300,18	M3
Furu	109,41	M3
Lauvtrevirke	31,16	M3
Lauv spesial	12,15	M3

Eiendommen er berørt fra profil 7635 til profil 7900 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 2.

TILTREDELSESDATO: 07.08.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil- og driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Tnr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte Fegata på denne eiendom. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6 og 7, samt driftsveg på tnr. 6 og 7, som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

4. Tnr. 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte driftveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra "Bernstseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med reguleringsplantegning nr.14, ark 2. Denne eiendom har rett til å benytte forannevnte driftsveg på tnr. 6, 7, 9, 10 og 12, samt "Bernstseveien" ned til Rv 283 over tnr. 10 og 12.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

6. Det erverves rett for Nedre Eiker kommune til å ha liggende vann- og avløpsledning på denne eiendom langs Fegata, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v. og kommunen utbedrer eventuelle skader som oppstår i denne forbindelse. Beslaglagt fremgår av arealoppgave ovenfor.

7. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Anleggsskader og beslag av arealer (dyrka mark) til vann- og avløpsledninger.
7. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 2,00 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 126.000,-

3.	Ulemper	kr. 0,-
4.	Jakttap	kr. 3.200,-
5.	Kantskader skog	kr. 1.000,-
6.	Avlingstap i rørledningstrasé, dyrket mark	kr. 1,30 pr. m²

Vedrørende spørsmål knyttet til nye vann- og avløpsledninger og andres rettigheter til bruk av eksisterende veger på eiendommen, henvises til takst nr. 6.

TAKSTNUMMER : 8 A

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 3 BNR: 24

Rettighetshaver : Kerim Taran

ADRESSE : Fegata 4, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Kerim Taran

PROSESSFULLMEKTIG : Ingen

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 4 A (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer)

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønnen nr. 4 A ligger ved ca. profil 7400 (ca. 70 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan. tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår og eiendommen gis ny vannforsyning fra offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

2. Det erverves rett for Nedre Eiker kommune til å ha liggende vann- og avløpsledning på denne eiendom, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v. og kommunen utbedrer eventuelle skader som oppstår i denne forbindelse.

3. Tnr. 8 B har rett til å ha liggende privat vann- og avløpsledning på denne eiendom, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v.

4. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7045 - 7480 (jfr. reguleringsplantegning nr. 14, ark 1). Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Fremtidige, årlige vannavgifter	kr. 25.000,-

Det henvises til det som er sagt under takst nr. 1.

TAKSTNUMMER	:	8 B
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 3		BNR: 23
Rettighetshaver	:	Einar Mikkelsen
ADRESSE	:	Fegata 2, 3049 DRAMMEN
MØTENDE	:	Ingen
PROSESSFULLMEKTIG	:	Ingen
EIENDOMSBESKRIVELSE	:	Brønn nr. 4 A (samlekum m/tilløpsledninger fra oppkommer)

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 4 A ligger ved ca. profil 7400 (ca. 70 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Nåværende brønn medgår og eiendommen gis ny vannforsyning fra offentlig vannledning. Vegvesenet sørger for godkjent tilknytning til offentlig vannledning, herunder tilknytningsavgift til kommunen. Årlige avgifter m.v. og fremtidig vedlikehold av ledninger, er vegvesenet uvedkommende.

2. Denne eiendom har rett til å ha liggende privat vann- og avløpsledning på tnr. 8 A, som vist på byggeplan, tegning nr. G 4 B. Retten omfatter adkomst til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og ettersyn av ledninger m.v.

3. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7045 - 7480 (jfr. reguleringsplantegning nr. 14, ark 1). Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

85

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Fremtidige, årlige vannavgifter kr. 25.000,-

Det henvises til det som er sagt under takst nr. 1 ovenfor.

TAKSTNUMMER : 9

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 4 BNR: 4
GNR: 5 BNR: 9

Grunneier : Svein I. Westby

ADRESSE : Drammensveien 213, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Svein I. Westby

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 150 daa dyrka og 190 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	9 300	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbil-/driftsveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2800	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	53,72	M3
Furu	95,28	M3
Lauvtrevirke	13,08	M3

Eiendommen er berørt fra profil 7900 til profil 8020 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 2.

TILTREDELSESDATO: 15.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil- og driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av areal oppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over

denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7, som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

4. Tnr. 7, 8, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte driftveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra "Berntseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med reguleringsplantegning nr.14, ark 2. Denne eiendom har rett til å benytte driftsvegen på tnr. 6, 7, 8, 10 og 12, samt "Berntseveien" ned til Rv 283 over tnr. 10 og 12.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

6. Det erverves for anleggsperioden (1. april - 31. juni 1997) rett til tømmerlegg ved massetak og benytte privat driftsveg på denne eiendom for utkjøring av tømmer fra E 134 og ned til Rv 283 (ca. lengde: 750 m). Nødvendige utbedringer foretas og driftsvegen gjenopprettes i like god stand etter endt anleggsperiode.

7. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

Det kreves at Statens Vegvesen foretar sikring av ny driftsveg ovenfor steinbrudd.

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.
7. Utgifter til sikringsgjerde for driftsveg.
8. Arronderingsskade mellomareal
9. Tømmerlegg og bruk av privat driftsvei.
10. Tapt steinbrudd

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 1,90 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 45.000,-
3.	Ulemper	kr. 0,-
4.	Jakttap	kr. 3.500,-
5.	Kantskader skog	kr. 800,-

6. Arronderingsskade mellomareal kr. 1.000,-

7. Tømmerlegg og bruk av privat driftsveg kr. 5,00 pr. m³

Retten finner ikke grunnlag for å pålegge vegvesenet sikring av ny driftsveg ovenfor steinbrudd eller for å tilkjenne erstatning for oppsetting av sikringsgjerde. Det er grunneierens eget steinbrudd og ikke veganlegget som utløser behovet for sikring. Sikringen er hans eget ansvar og det er ikke tvil om at han selv lenge før og uavhengig av veganlegget burde sørget for å gjerde rundt bruddet.

Retten finner ikke grunnlag for å tilkjenne noen erstatning for tap av steinbrudd. Det etablerte steinbrudd ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til skogbruk, natur og friluftsområde. Det er ikke godkjent av planmyndighetene overensstemmende med plan- og bygningsloven. Det er ikke opplyst noe som tilsier at godkjennelse for eventuell utvidelse av bruddet vil bli gitt. Steinforekomstene på denne eiendom skiller seg neppe vesentlig ut fra forekomstene på en rekke av de øvrige eiendommer i området.

Erstatning for bruk av opplagsplass for tømmer og for bruk av privat veg for utkjøring av tømmeret har retten satt til en pris pr. m³ tømmer som har vært tatt ut over opplagsplassen og den private vegen. Retten forutsetter at vegvesenet har oppgaver over hva som er tatt ut.

TAKSTNUMMER : 10

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 4 BNR: 5
GNR: 6 BNR: 7

Grunneier : Alfhild og Mary Narverud

ADRESSE : Drammensveien 215, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Alfhild og Mary Narverud

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE: Landbrukseiendom, ca. 140 daa dyrka og 310 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	14 400	M2
Impediment	100	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbil-/driftsveg, jfr. punkt 2

Skoggrunn	2750	M2
Dyrka mark	100	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg

Gran	163,48	M3
Furu	59,89	M3
Lauvtrevirke	11,94	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8020 til profil 8120 og fra profil 8180 til profil 8210 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 2.

TILTREDELSESDATO: 14.07.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbil- og driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7, som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

4. Tnr. 7, 8, 9, 11, 13 og 14 har rett til å benytte "Bernteseveien" og driftveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra "Bernteseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 2. Denne eiendom har rett til å benytte forannevnte driftsveg på tnr. 6, 7, 8, 9 og 12.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

6. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

Det kreves at vegvesenet også ruster opp eksisterende driftsveg/atkomstveg helt ut til Riksveg 283.

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som dyrket mark og skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 2,50 pr. m²
	Avstått impediment	kr. 0,50 pr. m²
	Klausulert dyrket mark	kr. 15,- pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 66.500,-

3.	Arrondering, avskåret skogteig og uheldig oppdeling p.g.a. driftsveg	kr. 3.500,-
4.	Jakttap	kr. 1.500,-
5.	Kantskader skog	kr. 700,-

Det kan være et naturlig behov for opprusting av eksisterende driftsveg/atkomstveg ut til Rv. 283, men retten ser ikke tilstrekkelig grunnlag eller hjemmel for å pålegge vegvesenet dette. Det forutsettes dog at vegvesenet vurderer spørsmålet.

TAKSTNUMMER : 11

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 6 BNR: 14

Grunneier : Per Martin Lundteigen

ADRESSE : Skjellsbekkveien 3, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Lisbeth og Per Martin Lundteigen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 80 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	6 500	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbil-/driftsveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	450	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	41,05	M3
Furu	1,17	M3
Lauvtrevirke	13,16	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8120 til profil 8180 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 2.

TILTREDELSESDATO: 04.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over

denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

4. Denne eiendom har rett til å benytte driftsveg på nr. 6, 7, 8, 9, 10 og 12 som vegvesenet opparbeider fra "Berntseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 2, samt "Berntseveien" ned til Rv 283 over tnr. 10 og 12.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

6. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 4,30 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 14.000,-
3.	Arronderingsulempe	kr. 3.000,-
4.	Jakttap	kr. 500,-
5.	Kantskader skog	kr. 500,-

TAKSTNUMMER : 12

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 6 BNR: 38

Grunneier : Helge Karsten Berntsen

ADRESSE : Drammensveien 156, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Helge Karsten Berntsen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 8 daa dyrka mark.

GRUNNAVSTÅELSE:

Ingen grunnavståelse.

BESLAGLAGT GRUNN:

Til driftsveg, jfr. punkt 1
Dyrka mark 50 M2

Eiendommen er berørt fra profil 0 til profil 30 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 2.

TILTREDELSESDATO: 14.07.95.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Vegvesenet opparbeider driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

2. Tnr. 7, 8, 9, 10, 11, 13 og 14 har rett til å benytte "Berntseveien" på denne eiendom, samt driftsveg over denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra denne eiendom og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med ovennevnte reguleringsplantegning.

3. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7940 - 8320. Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

Det kreves at spørsmål om tap av brønnvann utsettes.

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginal bruksverdi som dyrka mark.
2. Ulemper (støy).
3. Tap av brønn.

Erstatningsfastsettelse:

1. Beslaglagt grunn for driftsveg kr. 20,- pr. m²

Det drives en viss gartnerivirksomhet på eiendommen. Marginal bruksverdi for beslaglagt grunn er fastsatt ut fra dette.

En reservebrønn som gir noe vann til jordvanning kan muligens bli berørt av vegprosjektet. Retten finner å kunne behandle spørsmål knyttet til mulig tap/forurensning av denne brønnen og konstaterer at dette ikke vil utløse noen erstatning. Brønnens verdi og betydning er minimal og lar seg vanskelig omgjøre i nevneverdig pengeverdi.

Retten ser ikke grunnlag for noen støyerstatning og henviser til de alminnelige premisser.

TAKSTNUMMER : 12 A

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 6 BNR: 39

Rettighetshaver : Hilde Brun Aga

ADRESSE : Drammensveien 152, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : Ingen

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 5 (samlekum).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 5 ligger ved ca. profil 8100 (ca. 55 m nord for senterlinje til ny E 134) som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Etter avtale med grunneier yter vegvesenet et tilskudd på kr. 50 000,- til etablering av borebrønn for fremtidig vannforsyning til eiendommen. Arbeidet med etablering av ny brønn på eiendommen administreres i sin helhet av grunneier. Frist for etablering av ny brønn er avtalt til 1. november 1996. Fra denne dato har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra nåværende brønn. Ansvar for eventuell redusert vannkvalitet på ny borebrønn, som oppstår som følge av veganlegget, er vegvesenet uvedkommende. Ansvar for fremtidig vedlikehold og utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

2. Vegvesenet iverksetter støyskjermingstiltak mot denne eiendom på strekningen ca. profil 7940 - 8320. Støyskjermingstiltaket vil få en høyde på minimum 80 cm over kjørebanekant.

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Ingen erstatning

TAKSTNUMMER : 13

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 6 BNR: 1, 2,12

Grunneier : Håkon Dahler

ADRESSE : Stensmyrveien 32, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Håkon Dahler og Øyvind Andersson for Ytterkollen Idrettslag.

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 150 daa dyrka og 235 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	6 700	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	800	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	149,88	M3
Furu	11,04	M3
Lauvtrevirke	6,12	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8210 til profil 8310 som vist på reguleringsplantegning nr. 14, ark 2. og nr. 15, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 15.07.96

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

4. Denne eiendom har rett til å benytte driftsveg på nr. 6, 7, 8, 9, 10 og 12, som vegvesenet opparbeider fra "Berntseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 2, samt "Berntseveien" ned til Rv 283 over tnr. 10 og 12.

5. Viltgjerde ved Grankollens tilløp (ca. profil 8250) trekkes ca. 3 meter lenger sydover av hensyn til eventuell

fremtidig bruk av hoppbakken.

6. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave, bortsett fra 86 m3 tømmer/lauvtrevirke, som grunneier har beholdt til ved.

7. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 1,80 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 24.000,-
3.	Ulemper	kr. 0,-
4.	Jakttap	kr. 1.800,-
5.	Kantskader skog	kr. 500,-

TAKSTNUMMER: 13 A

Rettighetshaver: YTTERKOLLEN IDRETTSLAG v/Øyvind Andersson.

PROSESSFULLMEKTIG: Adv. Bjerring

Påstand:

Det er krevet at Ytterkollen Idrettslag som eier av hoppbakken "Grankollen" gis partsstatus og at det oppstilles

spesielle skjønnsforutsetninger vedrørende hoppbakken.

Skjønnsretten tar ikke kravet til følge. Idrettslaget berøres ikke av noen form for inngrep og kan ikke gis partsstatus. Idrettslagets interesser er ivaretatt ved spesiell skjønnsforutsetning nr. 5 under takst nr. 13.

TAKSTNUMMER : 14

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 6 BNR: 4, 6,9,13,17,18

Grunneier : Maldis Dahler Tuften og Oddvar Tuften.

ADRESSE : Drammensveien 181, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Oddvar Tuften

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 210 daa dyrka og 385 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	18 900	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2000	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg		
Gran	244,45	M3
Furu	78,29	M3
Lauvtrevirke	31,33	M3
Lauv spesial	9,32	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8310 til profil 8530 som vist på reguleringsplantegning nr. 15, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 15.07.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Denne eiendom har rett til å benytte Fegata på tnr. 6, 7 og 8, samt driftsveg på tnr. 6 og 7 som vegvesenet opparbeider fra Fegata og opp til skogsbilveg i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 1.

4. Denne eiendom har rett til å benytte driftsveg på nr. 6, 7, 8, 9, 10 og 12 som vegvesenet opparbeider fra "Berntseveien" og østover til undergang ved ca. profil 7440 i samsvar med reguleringsplantegning nr. 14, ark 2, samt "Berntseveien" ned til Rv 283 over tnr. 10 og 12.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave, bortsett fra 33,5 m3 lauvtrevirke, som grunneier har beholdt til ved.

6. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Tap av brønn
7. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 1,90 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 92.200,-
3.	Ulemper, ca 2 km. forlenget driftsveg til ca. 150 da skog	kr. 25.000,-
4.	Jakttap	kr. 3.500,-
5.	Kantskader skog	kr. 2.000,-
6.	Tap av brønn	kr. 0,-

Også denne eiendommen har en mindre gårdssag og tar naturlig mesteparten av tømmeret ned til gården, jf det som er sagt under takst nr. 2 ovenfor.

Den brønn det kreves erstatning for, er en ren reservebrønn som ikke antas å ha målbar økonomisk verdi for eiendommen.

97

TAKSTNUMMER : 15

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 9 BNR: 2

Grunneier : Nils O. Lundteigen

ADRESSE : Skjellsbekkveien 1, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Nils O. Lundteigen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 100 daa dyrka og 340 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	13 150	M2
Trebevokst impediment	1750	M2
Damareal	250	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2		
Skoggrunn	2750	M2
Til tipplass, jfr. punkt 4		
Skoggrunn	2250	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 5		
Skoggrunn	1000	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstracé	250	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134, skjermbelte, tipplass og skogsbilveg		
Gran	350,69	M3
Furu	13,87	M3
Lauv	77,61	M3
Lauv spesial	19,72	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 5		
Gran	25,52	M3
Lauvtrevirke	3,43	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8530 til profil 8540 og fra profil 8655 til profil 8820 som vist på reguleringsplantegning nr. 15, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 04.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36

til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Brønn nr. 6 A på denne eiendom ved ca. profil 8810 medgår til veganlegget, som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3. Eiendommen gis ny vannforsyning fra borebrønn, som vegvesenet anlegger ved siden av eiendommens bebyggelse i samråd med grunneier. Etter at ny borebrønn er satt i drift med tilfredsstillende kapasitet/kvalitet, har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra eksisterende brønn. Ansvar for fremtidig vedlikehold og utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

4. Det erverves rett til bruk av område som tipplass ved ca. profil 8710 - 8820 (nord for E 134) i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 B. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

5. Til fordel for Drammen Energinett AS (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Påstående virke i kraftlinjetrace overtas av Drammen Energinett AS. De alminnelige skjønnsforutsetninger for "52 kV kraftlinjen Langum - Konnerud/Holmestrandveien, seksjon Langum - Rød", legges også til grunn her.

6. Påstående virke forøvrig overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

7. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som dyrkingsjord og/eller skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 2,50 pr. m²
	Avstått trebevokst impediment	kr. 0,50 pr. m²
	Avstått damareal	kr. 2,50 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til tipplass, inkl. venteverdier	kr. 1,30 pr. m²
	Skoggrunn klausulert til kraftlinje, inkl. venteverdier	kr. 2,70 pr. m²
2.	Påstående virke, arealer til E 134	kr. 120.500,-
	Påstående virke, kraftlinjetrasè	kr. 7.900,-

3.	Ulemper, ca 2 km. forlenget veg til ca 100 da skog	kr.	5.000,-
4.	Jakttap	kr.	1.600,-
5.	Kantskader skog	kr.	700,-

Retten kan ikke se at aktuell dyrkingsjord berøres.

Denne eiendommen har ikke egen gårdssag slik at virket tas ned til gården. Allikevel blir det så stor omveg til skogen at ulempen i forbindelse med drift og tilsyn gir grunnlag for en skjønnsmessig fastsatt erstatning.

TAKSTNUMMER : 16

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 9 BNR: 20
Grunneier : Per Martin Lundteigen
ADRESSE : Skjellsbekkveien 3, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Lisbeth og Per Martin Lundteigen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring

EIENDOMSBESKRIVELSE: Landbrukseiendom, ca. 45 daa dyrka og 105 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	9 800	M2
Impediment	300	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 2

Skoggrunn	700	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134/skjermbelte og skogsbilveg

Gran	119,14	M3
Furu	2,75	M3
Lauvtrevirke	77,30	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8530 til profil 8655 som vist på reguleringsplantegning nr. 15, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 04.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Skjermbelte mellom E 134 og skogsbilveg innløses. Innløst areal inngår i arealoppgave ovenfor.

2. Vegvesenet opparbeider skogsbilveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

3. Brønn nr. 9 ved ca. profil 8570 (ca. 180 m nord for senterlinje ny E 134) blir indirekte berørt av E 134, som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3. Eiendommen gis ny vannforsyning fra borebrønn, som vegvesenet anlegger ved siden av eiendommens bebyggelse i samråd med grunneier. Etter at ny borebrønn er satt i drift med tilfredsstillende kapasitet/kvalitet, har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra eksisterende brønn. Ansvar for fremtidig vedlikehold og utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

4. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

5. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 3,90 pr. m²
	Avstått impediment	kr. 0,50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 45.800,-
3.	Ulemper, teig innenfor skogsbilveg	kr. 800,-
4.	Jakttap	kr. 2.000,-
5.	Kantskader skog	kr. 1.300,-

Skjønnsretten kan ikke se at denne eiendommen får slik omveg til skogen at det er grunnlag for noen erstatning.

TAKSTNUMMER : 17

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 9 BNR: 3, 15,17,18

"101

Grunneier : Magne Lundteigen
Drammensveien 161, 3049 DRAMMEN

Per Martin Lundteigen
Skjellsbekkvn. 3, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Lisbeth og Per Martin Lundteigen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 55 daa dyrka og 190 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	100	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til tipplass, jfr. punkt 3		
Skoggrunn	250	M2
Dyrka mark	200	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 2		
Dyrka mark	1000	M2
Skoggrunn	500	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til kraftlinje, jfr. punkt 2		
Lauvtrevirke	3,00	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8750 til profil 8820 som vist på reguleringsplantegning nr. 15, ark 1.

TILTREDELSESDATO: 04.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Denne eiendom har bruksrett til brønn nr. 6 A på tnr. 15 ved ca. profil 8810 som medgår til veganlegget, som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3. Eiendommen gis ny vannforsyning fra borebrønn, som vegvesenet anlegger ved siden av eiendommens bebyggelse i samråd med grunneier. Etter at ny borebrønn er satt i drift med tilfredsstillende kapasitet/kvalitet, har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra eksisterende brønn. Ansvar for fremtidig vedlikehold og utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

2. Til fordel for Drammen Energinett AS (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Påstående virke overtas av Drammen Energinett AS. De alminnelige skjønnsforutsetninger for "52 kV kraftlinjen Langum - Konnerud/Holmestrandveien, seksjon Langum - Rød" legges også til grunn her.

3. Det erverves rett til bruk av område som tipplass ved ca. profil 8760 - 8810 (nord for E 134) i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 B. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som dyrka mark/dyrkingsjord og/eller skogbruk, inkludert venteverdi.

2. Påstående virke.

3. Ulemper.
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Tap av sand- og grusmasser (partene er enige om å utsette skjønnsbehandlingen for dette punkt).
7. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Skjønnsretten kan ikke se at det avstås noe skoggrunn fra denne eiendom	
	Beslaglagt skoggrunn til tipplass	kr. 1,50 pr. m²
	Beslaglagt dyrket mark til tipplass	kr. 15,- pr. m²
	Beslaglagt dyrket mark til kraftlinje	kr. 0,-
	Beslaglagt skoggrunn til kraftlinje	kr. 2,60 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 400,-
3.	Ulemper, lengre veg til skogen, jf takst nr. 15	kr. 2.000,-
4.	Jakttap	kr. 0,-
5.	Kantskader skog	kr. 0,-

Spørsmål vedr. sand- og grus, jf påstand pkt 6, er utsatt.

TAKSTNUMMER : 18
KOMMUNE : Nedre Eiker
GNR: 9 BNR: 1
Grunneier : Anne Marie Hamre
ADRESSE : Skjellsbekkveien 4, 3049 DRAMMEN
MØTENDE : Toril og Olaf Hamre.
PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring
EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 140 daa dyrka og 570 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	12 900	M2
Dyrket mark	11 850	M2
Utmark/beite	750	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til skogsbilveg, jfr. punkt 1		
Skoggrunn	5100	M2
Dyrka mark	3400	M2
Til kraftlinje, jfr. punkt 5		
Skoggrunn	1250	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstracé	850	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134 og skogsbilveg		
Gran	206,65	M3
Furu	73,57	M3
Lauv spesial	66,67	M3
Til kraftlinje, jfr. punkt 5		
Lauvtrevirke	3,00	M3

Eiendommen er berørt fra profil 8820 til profil 9240 som vist på reguleringsplantegning nr. 15, ark 1 og 2. Gjenværende dyrka mark areal syd for E 134 utgjør parseller på henholdsvis ca. 2,7 daa og 13,4 daa.

TILTREDELSESDATO: 10.09.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Vegvesenet opparbeider skogsbil- og driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Denne eiendom har rett til å benytte skogsbilvegen over øvrige eiendommer fra Fv 36 til Rv 283. På tilsvarende måte har øvrige eiendommer på strekningen rett til å benytte skogsbilvegen over denne eiendom.

2. Tnr. 15 og 16 har rett til å benytte driftsveg på denne eiendom, som vegvesenet opparbeider fra denne eiendom og vestover til skogsbilveg i Ryghkollen. Driftsvegens tilknytning til eksisterende driftsveg, avklares etter nærmere avtale mellom vegvesenet og grunneier/rettighetshavere.

3. Brønn nr. 6 går tapt ved ca. profil 8840, som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3. Eiendommen gis ny vannforsyning fra brønn, som vegvesenet etablerer på sydsiden av skogsbilveg ved ca. profil 5470 (ca. 50 - 60 m ovenfor eksisterende brønn). Brønnen anlegges av betongringer (event. stopt) med uisolert overbygg, og skal ha minst like stor kapasitet som den forrige (dvs. min. 6000 liter pr. døgn). Etter at den nye brønnen er satt i drift, har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra eksisterende brønn. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Ved driftsproblemer i denne periode plikter vegvesenet å skaffe vann daglig på alternativ måte. Eierne tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvalitet, som følge av vegtrafikken. Ansvar for fremtidig vedlikehold og utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

4. Til fordel for Drammen Energinett AS (eller event. senere eiere) erverves stedsevarig bruksrett til anlegg/drift av kraftlinjetrace, som vist på ovennevnte plantegning. Skjønnsretten fastsetter erstatning for bruksretten. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Påstående virke overtas av Drammen Energinett AS. De alminnelige skjønnsforutsetninger for "52 kV kraftlinjen Langum - Konnerud/Holmestrandveien, sekstjon Langum - Rød" legges også til grunn her.

5. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

6. Velteplass for denne eiendom opparbeides av vegvesenet etter nærmere avtale mellom vegvesenet og

grunneier. I mangel av enighet om velteplassens plassering/utstrekning, avgjøres spørsmålet av skogbruksleder i DS.

7. Vegvesenet legger ned 2 varerør under E 134 ved ca. profil 8900 og 9200.

Påstand:

Det kreves at spørsmål om tap av brønn utsettes. Det kreves at varerør for ny vannledning gjennom riksveitraséen føres ut til viltgjerder.

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som dyrka mark, dyrkingsjord, beite og skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper. (Forlenget driftsveg og tørkeskader/arrondering).
4. Fremtidig vedlikehold og brøyting av ny skogsbilveg.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt.
6. Tap av sand- og grusmasser (partene er enige om å utsette skjønnsbehandlingen for dette punkt).
7. Kantskader skog.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 3,60 pr. m²
	Avstått dyrket mark og dyrket mark klausulert til skogsbilveg	kr. 15,- pr. m²
	Avstått utmark/beite	kr. 8,- pr. m²
	Beslaglagt dyrket mark til kraftlinje	kr. 0,-
	Beslaglagt skoggrunn til kraftlinje	kr. 2,60 pr. m²
2.	Påstående virke til veganlegg	kr. 85.000,-
	Påstående virke til kraftlinje	kr. 400,-
3.	Ulemper, arrondering og lengre veg til dyrket mark syd for vegen	kr. 30.000,-
	Ulemper, tørkeskader m.v. på areal nord for vegen	kr. 60.000,-
4.	Jakttap	kr. 5.000,-
5.	Kantskader skog	kr. 1.500,-

Skjønnsretten har forutsatt at varerør i h.h.t. spes. skjønnsforutsetninger pkt. 7 føres ut til viltgjerder.

Retten har ikke funnet at det oppstår ekstra tap ved at dyrkingsjord medgår.

Spørsmål vedr. sand- og grus, jf påstand pkt 6, er utsatt.

Dyrket mark på denne eiendommen berøres på en svært uheldig måte. Vegen skjærer av et areal bestående av to parseller som blir liggende igjen syd for den nye riksvegen. Arronderingen blir dårlig og det oppstår en omkjøring på ca. 800 m. til disse arealene.

Riksvegen blir delvis gående i dyp skjæring over eiendommen. Dette vil føre til senking av grunnvannstand og avskjæring av vannførende lag i grunnen. Skjønnsretten antar at et område på ca. 10 da. nord for vegen vil bli sterkt utsatt for tørke og at det på dette arealet ikke kan forventes mer enn ca. halv avling i fremtiden. Bearbeiding og bruk av arealet blir også vanskeliggjort ved at vending med traktor og redskap i fremtiden må skje i relativt bratt terreng.

Retten ser ingen grunn til å utsette spørsmål vedrørende brønn. Retten legger til grunn at vannforsyning i fremtiden blir ordnet som beskrevet i spes. skjønnsforutsetn. pkt. 3. Det er da ikke grunnlag for å tilkjenne noen erstatning.

TAKSTNUMMER : 18 A

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 9 BNR: 22

Rettighetshaver : Harry J. Hermansen

ADRESSE : Skjellsbekkvn. 2, 3049 DRAMMEN

MØTENDE : Oddbjørg Hermansen

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 6 (samlekum).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 6 berøres ved ca. profil 8840 som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Brønn som denne eiendom har bruksrett til på tnr. 18 ved ca. profil 8840 går tapt. Eiendommen gis ny vannforsyning fra brønn, som vegvesenet etablerer på sydsiden av skogsbilveg ved ca. profil 5470 (ca. 50 - 60 m ovenfor eksisterende brønn). Brønnen anlegges av betongringer (event. støpt) med uisolert overbygg, og skal ha minst like stor kapasitet som den forrige (dvs. min. 6000 liter pr. døgn). Etter at den nye brønnen er satt i drift, har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra eksisterende brønn. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Ved driftsproblemer i denne periode plikter vegvesenet å skaffe vann daglig på alternativ måte. Eierne tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvalitet, som følge av vegtrafikken. Ansvar for fremtidig vedlikehold og

utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

Påstand:

1. Det kreves at spørsmål om erstatning for tap av brønnvann utsettes.

Erstatningsfastsettelse:

Retten finner ikke noe grunnlag for å utsette brønnspørsmålet. Dette forventes å bli tilfredsstillende løst gjennom tiltak etter den spesielle skjønnsforutsetning. Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER : 18 B

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 9 BNR: 13

Rettighetshaver : Gunnar E. Tømmerås

ADRESSE : Prestebråtan 27, 3300 HOKKSUND

MØTENDE : Hanne Lill Tømmerås

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Brønn nr. 6 (samlekum).

EKSPROPRIASJONEN OMFATTER:

Brønnrett.

Brønn nr. 6 berøres ved ca. profil 8840 som vist på oversiktsplan, tegning nr. 3.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Brønn som denne eiendom har bruksrett til på tnr. 18 ved ca. profil 8840 går tapt. Eiendommen gis ny vannforsyning fra brønn, som vegvesenet etablerer på sydsiden av skogsbilveg ved ca. profil 5470 (ca. 50 - 60 m ovenfor eksisterende brønn). Brønnen anlegges av betongringer (event. støpt) med uisolert overbygg. og skal ha minst like stor kapasitet som den forrige (dvs. min. 6000 liter pr. døgn). Etter at den nye brønnen er satt i drift, har vegvesenet ingen forpliktelse til å opprettholde vannforsyning fra eksisterende brønn. Av hensyn til anleggsdriften i området har vegvesenet driftsansvaret for den nye brønnen i minimum 2 år. Ved driftsproblemer i denne periode plikter vegvesenet å skaffe vann daglig på alternativ måte. Eierne tar selv risikoen for eventuell redusert vannkvalitet, som følge av vegtrafikken. Ansvar for fremtidig vedlikehold og utgifter med ny brønn, er vegvesenet uvedkommende.

Påstand:

1. Det kreves at spørsmål om erstatning for tap av brønnvann utsettes.

Erstatningsfastsettelse:

Retten finner ikke noe grunnlag for å utsette brønnspørsmålet. Dette forventes å bli tilfredsstillende løst gjennom tiltak etter den spesielle skjønnsforutsetning. Ingen erstatning.

TAKSTNUMMER	:	23
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 11	BNR: 2	
Grunneier :	Knut Ryghs bo	
ADRESSE :	Drammensveien 135, 3050 MJØNDALEN	
MØTENDE :	Bjørn Gevelt ifølge fullmakt.	
PROSESSFULLMEKTIG	:	Adv. Bjerring.
EIENDOMSBESKRIVELSE	:	Landbrukseiendom, ca. 40 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	6 800	M2
Tidligere klausulert grunn til ledningstracé	600	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til driftsveg, jfr. punkt 1		
Skoggrunn	1900	M2

PÅSTÅENDE VIRKE:

Til E 134 og driftsveg		
Gran	95,69	M3
Lauvtrevirke	6,36	M3
Lauv spesial	27,29	M3

Eiendommen er berørt fra profil 10250 til profil 10370 som vist på reguleringsplantegning nr. 16, ark 1.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Vegvesenet opparbeider driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

2. Denne eiendom har rett til å benytte driftsveg på takst nr. 21, 22, 24 og 25. Takst nr. 21, 22 og 24 har rett til å benytte driftsveg på denne eiendom.

3. Påstående virke overtas av vegvesenet i henhold til ovenstående oppgave.

4. Redskapsbu ved ca. profil 10 330 innløses. Eventuelle redskaper etc. som befinner seg i bua, må være fjernet av eier innen 1. april 1998.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper. (Forlenget driftsveg).
4. Redskapsbu etter gjenervevsverdi.
5. Tap av sand- og grusmasser (partene er enige om å utsette skjønnsbehandlingen for dette punkt).
6. Kantskader skog.
7. Tapt jaktutbytte/redusert jakt

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 4,60 pr. m²
	Avstått grunn, tidligere klausulert til ledningstrasé	kr. 0,50 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 34.600,-
3.	Ulemper, forlenget driftsveg	kr. 1.000,-
4.	Tap av redskapsbu	kr. 1.000,-
5.	Jakttap	kr. 800,-
6.	Kantskader skog	kr. 0,-

Redskapbu er erstattet etter bruksverdi. Bua betraktes som tilnærmet saneringsmoden og den kan da ikke erstattes etter gjenervervsverdi, jf ekspr.erst.l. § 7, 2. ledd.

TAKSTNUMMER : 24

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 11 BNR: 10

Grunneier : Anna Wærsteds bo m.fl.

ADRESSE : v/Carl Wærsted, Morud, 3370 VIKERSUND

MØTENDE : Hans Wærsted.

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Landbrukseiendom, ca. 410 daa skog.

GRUNNAVSTÅELSE:

Skoggrunn	200	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til driftsveg, jfr. punkt 1 Skoggrunn	1600	M2

Eiendommen er berørt fra profil 10520 til profil 10610 som vist på reguleringsplantegning nr. 16, ark 2.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Vegvesenet opparbeider driftsveg i samsvar med reguleringsplan. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor.

2. Denne eiendom har rett til å benytte driftsveg på takst nr. 21, 22, 23 og 25. Takst nr. 21, 22 og 23 har rett til å benytte driftsveg på denne eiendom.

Påstand:

1. Avstått/beslaglagt grunn etter tomteverdi, subsidiært etter marginalverdi som skogbruk, inkludert venteverdi.
2. Påstående virke.
3. Ulemper. (Forlenget driftsveg, ca. 650 m. lengre slepkjøring av tømmer, herav ca. 200 m. er stigning, fremkjøring til plass akseptert av nabo).
4. Kantskader skog.
5. Tapt jaktutbytte/redusert jakt

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått skoggrunn, og skoggrunn klausulert til skogsbilveg/driftsveg, inkl. venteverdier	kr. 2,20 pr. m²
2.	Påstående virke	kr. 0,-
3.	Ulemper, forlenget driftsveg m.v.	kr. 10.000,-
4.	Jakttap	kr. 0,-
5.	Kantskader skog	kr. 1.000,-

Denne eiendommen får driftsvegen til ca. 300 da. skog forlenget med ca. 600 m. Dette er en

ikke ubetydelig ulempe ved utkjøring av tømmer.

TAKSTNUMMER : 27

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 10 BNR: 142, 170
GNR: 12 BNR: 41
GNR: 12 BNR: 13

Grunneier : Bentell A/S

ADRESSE : Askervn. 71, 1370 ASKER

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : H.r.adv. Svensson.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Industriområde (jfr. kommunedelplan), 46 632 m2 (10/142,170)
" , 147 044 m2 (12/41)
" , 6 288 m2 (12/13)

GRUNNAVSTÅELSE:

Gbnr. 10/142,70:	8 700	m2
Gbnr. 12/41:	11 300	m2
Gbnr. 12/13:	3 200	m2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til riggplass, jfr. punkt 1	24 500	M2
Til midlertidig omlegging av Rv 283, jfr. punkt 2	3 100	M2

Eiendommen er berørt fra profil 10970 til profil 11180 som vist på reguleringsplantegning nr. 16, ark 2 og nr. 17, og fra profil 11 400 til profil 11 500 og fra profil 11 530 til profil 11 650 som vist på tegning nr. W 1 (ark.nr. A1-6291).

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Det erverves midlertidig rett til bruk av riggplass under anleggsperioden (1. august 1997 - 1. september 2000) på denne eiendom, som vist på reguleringsplantegning nr. 17. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Et areal på ca. 3 000 m2 mellom grense mot gbnr. 12/93 og midlertidig omlagt trase for Rv 283 (jfr. punkt 2 nedenfor) utgår som riggområde. Skjønnsretten fastsetter pris pr. m2 pr. påbegynt måned. Arealet gjenopprettes i like god stand etter endt anleggsperiode.

2. Det erverves for anleggsperioden (1. august 1997 - 1. september 2000) rett til midlertidig omlegging av riksveg 283 (herunder rett til nødvendig snøopplag), som vist på tegning nr. W 3. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Skjønnsretten fastsetter pris pr. m2 pr. påbegynt måned. Arealet gjenopprettes i like god stand etter endt anleggsperiode.

Påstand:

Saksokte tilkjennes full erstatning for all grunn som avstås vurdert som næringstomt, tap av rettigheter til

jernbanesidespor samt alle ulemper på gjenværende eiendom som følge av båndlegging av riggområde og anlegg av midlertidig veg.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått grunn, industritomter	kr. 300,- pr. m²
2.	Beslaglagt areal, jf spes.skj.forutsetn.. pkt. 1 og 2, pr. påbegynt måned	kr. 1,75 pr. m²
3.	Ulemper, herunder tap av sidespor	kr. 0,-

Eiendommen består av ikke bebygde tomtearealer som tidligere har tilhørt en cellulosefabrikk. Arealene er i plansammenheng avsatt til industri/næringsvirksomhet.

Prisen for avstått grunn gjelder hele arealet, uavhengig av gårds- og bruksnummer. Det henvises for øvrig til rettens alminnelige premisser.

Retten finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for tap av mulighet for anleggelse av sidespor fra jernbanen. Tomtearealene har vært under utvikling i nærmere 15 år uten at det har skjedd noe som har gjort det aktuelt å utnytte sidesporsmuligheten. Den utbygging som i mellomtiden har vært foretatt i området har allerede vanskeliggjort, om enn ikke umuliggjort et sidespor. Etter skjønnsrettens vurdering er det svært lite sannsynlig at det noen gang vil bli aktuelt å anlegge sidesporet. Sidespor forutsetter salg av tomteareal til en virksomhet med et helt spesielt transportbehov. Sannsynligheten for at en slik kjøper skal dukke opp, anses som svært liten. For at grunneieren skal påføres tap, må situasjonen samtidig være at det ikke er mulig å selge arealene til omtrent samme tid og pris til andre interessenter. Sannsynligheten for at manglende mulighet for sidespor skal påføre grunneieren tap, blir så liten og så teoretisk at det ikke er mulig å konstatere noe erstatningsbetingende tap. Omsetningsverdien av gjenværende tomtearealer oppfattes som uendret.

TAKSTNUMMER	:	28
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 10		BNR: 169
Grunneier	:	Lysaker og Thorrud Eiendom A/S.
ADRESSE	:	Mjøndalen Industriområde, 3050 MJØNDALEN
MØTENDE	:	Kjell A. Thorrud
PROSESSFULLMEKTIG	:	H.r. adv. Svensson

112

EIENDOMSBESKRIVELSE: Industrieiendom ca. 11.000m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt 700 M2

Eiendommen er berørt fra profil 10185 til profil 11220 som vist på reguleringsplantegning nr. 16, ark 2.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

Ingen

Påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for all grunn som avstås vurdert som næringstomt og for ulemper som følge av støy.

Erstatningsfastsettelse:

1. Avstått grunn kr. 400,- pr. m²
2. Ulemper/støy kr. 0,-

Det avstås ei stripe av en bebygget industrieiendom. Den grunn som tas er delvis asfaltert og i aktiv bruk som trafikkareal/uteareal i forbindelse med den mekaniske verkstedsvirksomhet som drives på eiendommen. Verdien av denne grunnen må derfor settes noe høyere enn ren tomtepris for at saksøkte skal få full erstatning. Skjønnsretten har også vurdert den utmålte erstatning i forhold til differenseprinsippet. Retten mener at utmålt erstatning tilsvarer differensen mellom eiendommens verdi før og etter inngrepet. Tomten er romslig og grunnavståelsen har ikke stor betydning for den videre drift og arealutnyttelse.

Retten finner ikke grunnlag for å tilkjenne støyerstatning, jf de generelle vurderinger. Eiendommen ligger i et industriområde og det drives til dels støyende virksomhet (mekanisk verksted) der. Nåværende eier har etablert seg på stedet etter at vegplanene ble kjent.

TAKSTNUMMER : 29

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 10 BNR: 146

Grunneier : Eiker Asvo A/S

ADRESSE : Ryghgt. 4, 3050 MJØNDALEN

MØTENDE : Ingen.

PROSESSFULLMEKTIG : Ingen.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Industrieiendom, 8145 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt 450 M2

Eiendommen er berørt fra profil 11220 til profil 11300 som vist på reguleringsplantegning nr. 17.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER: Ingen

Påstand:

Ingen

Erstatningsfastsettelse:

Avstått tomtegrunn kr. 250,- pr. m²

Den grunn som avstås er ikke opparbeidet med asfalt e.l.. Så vidt retten har kunnet se, er den ikke i bruk i virksomheten. Differenseprinsippet er også hensyntatt.

Retten har ikke opplysninger som tilsier at de prinsipper som ellers er lagt til grunn ved vurderingen av støy og eventuelle andre ulemper skal fravikes på denne eiendommen.

TAKSTNUMMER : 30

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 12 BNR: 45

Grunneier : Norsk Signode A/S

ADRESSE : Postboks 94, 3051 MJØNDALEN

MØTENDE : Tom Gran

PROSESSFULLMEKTIG : H.r.adv. Svensson

EIENDOMSBESKRIVELSE : Industrieiendom, 9000 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt 400 M2

Eiendommen er berørt fra profil 11300 til profil 11410 som vist på reguleringsplantegning nr. 17 og tegning W 1 (ark. nr. A1-6291).

-114

TILTREDELSESDATO: 10.12.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Tidligere inngått avtale av 10. desember 1996 om disponering av grunn til midlertidig omlegging av Rv 283 under anleggsperioden utgår.

Påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for all grunn som avstås vurdert som næringstomt og for ulemper som følge av støy.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått grunn	kr. 400,- pr. m²
2.	Ulemper/støy	kr. 0,-

Det avstås ei stripe av en bebygget industrieiendom. Den grunn som tas er stort sett asfaltert og i aktiv bruk som trafikkareal/uteareal i forbindelse med virksomheten som drives på eiendommen. Verdien av denne grunnen må derfor settes høyere enn ren tomtepris for at saksøkte skal få full erstatning. Skjønnsretten har også vurdert den utmålte erstatning i forhold til differenseprinsippet. Retten mener at utmålt erstatning tilsvarer differensen mellom eiendommens verdi før og etter inngrepet.

Retten finner ikke grunnlag for å tilkjenne støyerstatning, jf de generelle vurderinger. Eiendommen ligger i et industriområde og nåværende eier har etablert seg på stedet etter at vegplanene ble kjent. Eierens virksomhet er ikke særlig støyende. På den annen side ser bygningen i seg selv ut til å være ganske godt isolert mot støy.

TAKSTNUMMER	:	115
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 12		BNR: 162
Grunneier	:	Eiker Grafiske Eiendom A/S
ADRESSE	:	Drammensvn. 73, 3050 MJØNDALEN
MØTENDE	:	Peter Lottrup
PROSESSFULLMEKTIG	:	H.r.adv. Svensson.
EIENDOMSBESKRIVELSE	:	Industrieiendom, 4639 m2

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt	1800	M2

Eiendommen er berørt fra profil 11 610 til profil 11 640 som vist på tegning nummer: W 1 (ark. nr. A1-6291).

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. I erstatningsoppgjøret gjøres fratrekk for 300 m2 grunn som vederlagsfritt tilbakeføres vegvesenet i henhold til klausul i tinglyst skjøte av 26. september 1989.

Påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for all grunn som avstås vurdert som næringstomt og for ulemper som følge av ekspropriasjonsinngrepet vanskeliggjør videre utbygging på eiendommen, herunder erstatning for kostnader til riving av utendørs oljetank.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått grunn	kr. 200,- pr. m²
2.	Ulemper, fjerning av oljetank	kr. 0,-

Tomten som berøres er dårlig arrondert. Areal som avstår tas fra en smal snipp som ikke er særlig egnet for bebyggelse. Avstått grunn har bare verdi som parkeringsplass o.l. Også her mener retten at utmålt erstatning tilsvarer verdireduksjonen på eiendommen som følge av inngrepet.

Utendørs oljetank må etter skjønnsrettens vurdering rives uansett hvis eiendommen skal utnyttes bedre. Dessuten er den klart skjemmende og bør også av den grunn fjernes. Oljetanken er således et problem knyttet til eiendommen uavhengig av ekspropriasjonsinngrepet.

TAKSTNUMMER	:	118
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 8		BNR: 66
Grunneier	:	Tom Werner Dalberg
ADRESSE	:	Drammensveien 71 B, 3050 MJØNDALEN
MØTENDE	:	Tom Werner Dalberg
PROSESSFULLMEKTIG	:	Adv. Bjerring.
EIENDOMSBESKRIVELSE	:	Boligeiendom, 735 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Boligtomt	190	M2
Innløsning av blikkgarasje (5,5 x 3,0 m)		

Eiendommen er berørt som vist på tegning nummer: W 1 (ark. nr. A1-6219).

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Eiendommens blikkgarasje fraflyttes innen 1. april 1998.

2. Flettverksgjerde (ca. 35 lm) tas ned av grunneier innen 1. april 1998.

3. Alternativ 1: Eiendommen innløses i sin helhet og fraflyttes innen 1. april 1998.

Alternativ 2: Ekspropriasjonen gjennomføres i henhold til ovenstående forutsetninger.

Påstand:

Det kreves innløsning av eiendommen.

Det kreves erstatning for:

1. Prinsipalt:
Hele eiendommen etter gjenervervsverdi (alternativ 1), inkludert utgifter til flytting, innredning og tinglysing.

2. Subsidiært:
Avstått grunn, 2 garasjer, flettverksgjerde, samt tuntre og ulemper for gjenværende eiendom (alternativ 2).

Erstatningsfastsettelse:

Det er ikke henvist til noen bestemt hjemmel for kravet om innløsning av hele eiendommen. Grunnlaget må antagelig være å finne i oreigningsl. § 8. Avgjørelsesmyndigheten her er imidlertid lagt til det organ som treffer vedtaket om ekspropriasjon, i dette tilfellet vegsjefen i Buskerud. Når det er bedt om alternative takster, antar skjønnsretten at hensikten er å få fram et bedre grunnlag for en behandling av kravet om innløsning. Skjønnsretten finner ikke at den har noe grunnlag for å gå inn i dette spørsmålet hvor avgjørelsen i loven er tillagt vegmyndighetene.

Det dreier seg her om en boligeiendom med en flat, tilnærmet trekantet tomt på ca. 735 m² beliggende inntil hovedinnkjørselen til Mjøndalen og et større vegkryss på en side og jernbanelinjen på en annen side. Vegen og krysset ligger noe lavere enn tomtenivået, mens jernbanelinjen ligger ca. 2 meter over tomten. Tomten er opparbeidet med enkel plen, noe beplantning og singel i innkjørsel/gårdsplass. Den er inngjerdet med flettverksgjerde.

På tomten står det et bolighus, opprinnelig oppført som husmannsbolig, antagelig før århundreskiftet, og senere utbedret/påbygd. Huset står på gråsteins grunnmur og er i laftet tømmer, panelt og platekledd utvendig/innvendig. Brutto grunnflate er ca. 81 m². Brutto

gulvflate i 2. etasje er ca. 71 m². Takhøyde i 1. etasje er ca. 2,00 m. og i 2. etasje er det skråtak og til dels sterkt begrenset takhøyde. Huset inneholder i 1. etasje bl.a. vindfang, ganger, stue, kjøkken, soverom og bad. I 2. etasje er det stue/soverom, gang og alkove. Standarden på innredning, utstyr og overflater er enkel, dog er det parkettgulv i stue, gang og soverom i 1. etasje. Huset har også en svært enkel kjeller på ca. 15 m².

Bolighuset er tilbygget to skur på nordsiden, begge på ca. 15 m². De er av enkel sort med grusgulv.

På eiendommen er det også en enkel garasje på ca. 15 m² i aluminium og med jordgulv.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Bebyggelsen er preget av alder og slitasje, men den er brukbart vedlikeholdt innvendig.

Det inngrep som nå gjøres er i og for seg begrenset med en grunnavståelse på 190 m², men virkningene av det er ikke beskjedne. Mesteparten av det areal eiendommen har på forsiden mot vegen forsvinner og adkomstforholdene blir klart vanskeliggjort samtidig som en liten tomt blir enda mindre. En garasje flyttes/fjernes og tilbygget skur som delvis brukes som garasje, vil ikke lenger være egnet til slik bruk p.g.a. adkomsten. Flettverksgjerde må fjernes og eventuelt reetableres.

Eiendommen har fra før en begrenset verdi som følge av svært dårlig beliggenhet med veg, vegkryss og jernbanelinje som nærmeste naboer. Problemene med støy og nærhet til veg/vegkryss øker med det inngrep som nå gjøres, men fordi utgangspunktet er dårlig, blir økning i støy m.v. av svært begrenset betydning.

Erstatning etter alternativ 1 må baseres på gjenanskaffelsesverdi for tilsvarende boligeiendom, jf ekspropriasjonserstatningsl. § 7. Gjenkjøp anses som nødvendig for at eieren skal få full erstatning etter innløsningsalternativet. Retten tar utgangspunkt i hva eieren må regne med å betale for en eiendom som gir tilnærmet samme boforhold som de han har i dag. Markedsforholdene i distriktet er slik at eieren må kunne finne en tilfredsstillende løsning ved kjøp av brukt boligeiendom. Retten legger inn en viss margin ut fra at det kan være vanskelig å finne akkurat tilsvarende eiendom innen rimelig tid. Erstatningen baseres på hva som normalt må til for å få kjøpt en brukbar bolig i nedre del av prisspekteret. I tillegg til selve eiendomsprisen, er det også lagt inn margin til dekning av omkostninger ved kjøp og flyttekostnader. Innredning vil etter rettens oppfatning utgjøre et ubetydelig element utover selve anskaffelsesprisen for alternativ bolig.

Det er vanskelig å skille de forskjellige elementer i et erstatningskrav for denne eiendom dersom eieren fortsatt skal beholde den. Retten tar derfor utgangspunkt i differenseprinsippet når erstatningen etter alternativ 2 skal fastsettes. Retten fastsetter en samlet sum for eiendommens verdireduksjon som følge av inngrepet. Denne summen omfatter da både betaling for avstått grunn med beplantning og vegetasjon, erstatning for tap av garasje og flettverksgjerde og erstatning for ulemper ved vanskeliggjort adkomst, redusert uteareal og

støy m.v. ved at veg/vegkryss kommer enda nærmere bebyggelsen.

1. Alternativ 1:
   Innløsning av eiendommen basert på gjenerverv med tillegg for utgifter til flytting, innredning og tinglysing kr. 475.000,-

2. Alternativ 2:
   Grunnavståelse, flytting av garasje og gjerde, ulemper på gjenværende eiendom kr. 110.000,-

TAKSTNUMMER : 124

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 12 BNR: 43

Grunneier : Hamborg Invest AS

ADRESSE : Mjøndalen Industriområde, 3050 MJØNDALEN

MØTENDE : Per Madsen, Yngvar Rønning Olsen og Bjørn Rønning.

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Industrieiendom, 13 279 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt 1800 M2

Eiendommen er berørt fra profil 11 500 til profil 11 625 som vist på tegning nummer: W 1 (ark. nr. A1-6291).

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Det erverves rett til midlertidig inngrep på ca. 320 m2 tomt i forbindelse med byggegroparbeider for betongkonstruksjon under anleggsperioden (1. august 1997 - 1. september 2000), som vist på tegning W 1. Arealet gjenopprettes i samme stand etter endt anleggsperiode. Skjønnsretten fastsetter erstatning pr. m2 pr. påbegynt måned.

2. Privat avkjørsel til denne eiendom og gbnr. 12/50 anlegges av vegvesenet ved ca. profil 210, som vist på tegning W 1. Denne eiendom har rett til bruk av avkjørselen på gbnr. 12/50, samt nødvendig adkomst i en lengde på 25 meter over eiendommen. Avkjørselen anlegges med ca. 25 meter tilnærmet flatt parti før påkjøring til Rv 283.

3. Midlertidig adkomst til denne eiendom under anleggsperioden anlegges ved ca. profil 360, jfr. tegning W 3.

4. Skjønnsretten fastsetter erstatning for flytting av port og gjerde i en lengde på ca. 55 meter.

Påstand:

Det kreves tiltak mot støy for kontorlokaler (skjerm, fasadetiltak og nytt ventilasjonsanlegg).

Det kreves erstatning for:

1. Avstått grunn etter høyeste verdi av bruksverdi eller salgsverdi (opparbeidet og asfaltert tomt til bruk for parkering, manøvrering og snølagring, ekspansjonsareal for lastebilvirksomhet, arealgrunnlag for videre utbygging).
2. Ulemper for gjenværende eiendom (støy).
3. Flytting av gjerde og port.
4. Midlertidig beslaglagt grunn i anleggsperioden (bl.a. tapte leieinntekter for kontorer i 2. etasje).

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått grunn	kr. 600,- pr. m²
2.	Midlertidig disponering av areal, spes.skj.forutsetn.. pkt.1	kr. 2,00 pr. m²
3.	Støy og andre ulemper, herunder tapte leieinntekter for kontor	kr. 0,-
4.	Flytting av gjerde og port	kr. 15.000,-

På denne eiendommen drives det en større transportvirksomhet med lastebiler.

Arealene som tas er opparbeidet med asfalt og inngår som en del av virksomhetens nødvendige trafikkarealer. Avståelsen medfører klare ulemper i form av trangere atkomstforhold og vanskeliggjort parkering. Ved fastsettelsen av erstatningen for avstått grunn er det tatt hensyn til ulempene og differenseprinsippet ligger bak fastsettelsen av kvadratmeterprisen for grunnavståelse. Ulempene er også hensyntatt ved fastsettelse av erstatning for midlertidig disponering av areal.

Retten finner ikke grunnlag for noen ulempeserstatning. Når det gjelder støy henvises til de generelle vurderinger og det nevnes i tillegg at transportvirksomheten i seg selv skaper trafikkstøy. Nåværende eier overtok eiendommen etter at vegplanene var kjent. Når det gjelder tapte leieinntekter påpekes også at markedet for utleie av denne type kontorlokaler er vanskelig. Retten finner det ikke sannsynliggjort at veganlegget vil forårsake noe leietap som kan kreves erstattet.

Flettverksgjerde med port inn til parkeringsarealer for lastebiler, må flyttes som følge av de endrede atkomstforhold inngrepet skaper.

120

TAKSTNUMMER : 130

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 8 BNR: 17

Grunneier : Adventistsamfunnets Eiend.selskap.

ADRESSE : Fjerdingen, 3050 MJØNDALEN

MØTENDE : Ingen

PROSESSFULLMEKTIG : H.r.adv. Svensson.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Annen type eiendom, 13 416,5 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt 60 M2

Eiendommen er berørt som vist på tegning nummer: W 1 (ark. nr. A1-6291).

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Eksisterende støyvoll opprettholdes, eventuelt flyttes av vegvesenet hvis inngrepet betinger det.

Påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for all grunn som avstås vurdert som skoletomt.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått grunn kr. 250,- pr. m²

Det dreier seg her om en romslig skoletomt som berøres helt i ytterkant. Avstått areal er ikke spesielt opparbeidet og inngrepet har minimal betydning for resteiendommens bruk og verdi.

TAKSTNUMMER : 131

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 12 BNR: 93

Grunneier : T. Stykket A/S

ADRESSE : Postboks 214, 3051 MJØNDALEN

MØTENDE : Terje Stykket.

PROSESSFULLMEKTIG : H.r.adv. Svensson.

121

EIENDOMSBESKRIVELSE : Industrieiendom, 11 270 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt	2200	M2

BESLAGLAGT GRUNN:

Til midlertidige byggegroparbeider, jfr. punkt 1

Tomt	30	M2

Eiendommen er berørt fra profil 11 450 til profil 11 530 som vist på tegning nummer: W 1 (ark. nr. A1-6291).

TILTREDELSESDATO: 08.11.96.

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Det erverves rett til midlertidig inngrep i forbindelse med byggegroparbeider for betongkonstruksjon under anleggsperioden (1. august 1997 - 1. september 2000), som vist på tegning W 1. Beslaglagt areal fremgår av arealoppgave ovenfor. Arealet gjenopprettes i samme stand etter endt anleggsperiode. Skjønnsretten fastsetter erstatning pr. m2 pr. påbegynt måned.

Påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for all grunn som avstås vurdert som næringstomt og for ulemper som følge av at ekspropriasjonsinngrepet vanskeliggjør videre utbygging på eiendommen.

Erstatningsfastsettelse:

1.	Avstått grunn	kr. 300,- pr. m²
2.	Midlertidig disponering av areal, spes.skj.forutsetn.. pkt.1	kr. 1,75 pr. m²
3.	Ulemper, vanskeliggjort utbygging	kr. 0,-

Inngrepet berører en del av tomten som ikke er opparbeidet og ikke er i bruk i virksomheten. Berørt areal er en reserve for eventuell fremtidig utbygging. Retten finner ikke grunn til å avvike fra det alminnelige prisnivå som er satt, jf. takst nr. 27.

Retten kan ikke se at inngrepet i nevneverdig grad vanskeliggjør utnyttelsen av gjenværende eiendom. I hvert fall er ikke problemene større enn at de lar seg løse på en fullgod og forsvarlig måte. Eieren overtok eiendommen etter at vegplanene var kjent og han har deretter selv foretatt påbygging som angivelig er med på å vanskeliggjøre videre utnyttelse.

-122

TAKSTNUMMER : 132

KOMMUNE : Nedre Eiker

GNR: 12 BNR: 48

Grunneier : Brødr. Boldvik Eiendom A/S

ADRESSE : Postboks 3, 3051 MJØNDALEN

MØTENDE : Einar og Birger Boldvik.

PROSESSFULLMEKTIG : Adv. Bjerring.

EIENDOMSBESKRIVELSE : Industrieiendom, 3496 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Tomt (alt. 1):	160	M2
" (alt 2):	80	M2

Eiendommen er berørt fra profil 11 415 til profil 11 500 som vist på tegning nummer: W 1 (ark. nr. A1-6291).

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Alternativ 1: Erververt begrenses til maksimalt 1 meters bredde fra nåværende eiendomsgrense.

Alternativ 2: Erververt begrenses til maksimalt 2 meters bredde fra nåværende eiendomsgrense.

Påstand:

Det kreves forstøtningsmur for å opprettholde eksisterende eiendomsgrense.

Det kreves erstatning for:

1. Avstått grunn etter bruksverdi.
2. Ulemper for gjenværende eiendom (støy for kontorer og spiserom)

Erstatningsfastsettelse:

1.	Alternativ 1: Avstått grunn	kr. 450,- pr. m²
2.	Alternativ 2: Avstått grunn	kr. 600,- pr. m²
3.	Ulemper/støy	kr. 0,-

Inngrepet berører arealer som er i bruk som trafikkareal/uteareal for den mekaniske verkstedsvirksomhet som drives på eiendommen.

Inngrepet gjør adkomstforholdene til lokalene vanskeligere jo mer grunn som tas. Dette er bakgrunnen for at det er satt forskjellig erstatning pr. m² i de to alternativene. Erstatningen er

fastsatt med utgangspunkt i differensebetraktninger og inneholder således også ulempeskompensasjon. Skjønnsretten er for øvrig av den oppfatning at det må være mulig å drive virksomheten videre i tilnærmet uendret form også etter inngrepet. Med en viss fleksibilitet bør dette kunne la seg gjøre. Inngrepet er under ingen omstendigheter så inngripende at det bør nødvendiggjøre en fullstendig omlegging i bruken av lokalene.

- Nåværende eiere har erverv et eiendommen for kort tid siden. De har således vært kjent med vegplanene. Det har vært anført at de fikk opplyst at avstanden til vegen ville bli noe større enn den faktisk blir, men det er ikke dokumentert at de har fått noe bindende tilsagn i så måte. At det kan bli visse endringer under en pågående planleggingsprosess, er noe man må regne med.

Når det gjelder støy, henvises til de generelle vurderinger, eiers etableringstidspunkt og at eier selv driver en virksomhet som kan gi støy.

Retten kan ikke se noe grunnlag, faktisk eller rettslig, for å påby oppsetting av forstøtningsmur.

TAKSTNUMMER	:	134
KOMMUNE	:	Nedre Eiker
GNR: 10		BNR: 177
Grunneier	:	Kari B. Hansen
ADRESSE	:	Ryghgata 12, 3050 MJØNDALEN
MØTENDE	:	Per Gunnar Hansen.
PROSESSFULLMEKTIG	:	Adv. Bjerring.
EIENDOMSBESKRIVELSE	:	Boligeiendom, 500 m2.

GRUNNAVSTÅELSE:

Ingen avståelse.

Eiendommen er berørt som vist på tegning W 2 B.

TILTREDELSESDATO:

SPESIELLE SKJØNNSFORUTSETNINGER:

1. Avtale om rett til å disponere eiendommen i sin helhet i forbindelse med midlertidig omlegging av riksveg 283 under anleggsperioden utgår.

Påstand:

Tap ved forsinket byggestart (tapte leieinntekter, økte byggekostnader m.m.).

124

Erstatningsfastsettelse:

Erstatning for forsinket oppstart av byggeprosjekt kr. 35.000,-

Det dreier seg her om en ubebygd boligtomt hvor eier hadde planlagt oppføring av en bolig med to boenheter for utleie. Som følge av vegvesenets planer er byggeprosjektet blitt forsinket med ca. ¾ år. Skjønnsretten har beregnet netto leietap ca. kr. 3.000,- pr. mnd. I tillegg legges det til grunn en viss, begrenset realprisstigning.

8. SAKSOMKOSTNINGER.

Alle de grunneierne som har vært representert ved prosessfullmektig har krevd å bli tilkjent saksomkostninger og prosessfullmektigene har inngitt omkostningsoppgaver.

Advokatene Bjerring og Sigmond har på vegne av sine parter fremmet følgende felles krav:

1.	Utlegg til kjøring, kopiering, leie av møtelokaler for grunneiermøter etc.	kr. 10.940,-
2.	Salærkrav	kr. 236.000,-
	Sum omkostninger juridisk bistand	kr. 246.940,-
	+ utgifter til privatengasjert skogsakkyndig	kr. 85.870,-
	Samlet krav	kr. 332.810,-.

Det er presisert at arbeid knyttet til de utsatte spørsmål vedrørende grustaket i Ryghkollen er holdt utenfor.

Advokat Svensson har på vegne av sine parter krevet seg tilkjent i alt kr. 63.000,-, hvorav kr. 1.000,- gjelder diverse utlegg og kr. 62.000,- gjelder salær.

Advokat Ekern har p.v.a. saksøkeren kommet med innvendinger mot salærkravene. I forhold til begge prosessfullmektigene har han tatt utgangspunkt i den gamle "tommelfingerregelen" om at en rettsdag på skjønn gir grunnlag for to dagers forberedende arbeid. Denne regelen er også lagt til grunn av domstolene og det er henvist til en kjennelse fra daværende Eidsivating lagmannsrett av 25.09.1990.

Advokatene Sigmond og Bjerring har hatt i alt ca. 10 rettsdager, inkl. et forberedende møte, og med en dagsats på kr. 6.000,- p.g.a. tidvis lange rettsdager og reisetid gir dette grunnlag for et salær på kr. 180.000,-. Retten bør ikke sette salæret høyere enn dette.

Det reageres også mot regningen fra privatengasjert skogsakkyndig, Svenkerud Skog A/S. Det er fremholdt at både timesats og timetall er for høyt og at utleggene til privatengasjert skogsakkyndig ikke bør settes høyere enn kr. 50.000,-.

Også i forhold til advokat Svensson er det henvist til "tommelfingerregelen" for beregning av medgått tid. Det er fremholdt at for advokat Svenssons parter gjaldt skjønnet problemstillinger som var kjente for ham fra tidligere skjønn i samme område. Advokat Svensson har i alt ca. 3 rettsdager på skjønnet. Han har ikke hatt nevneverdig reisetid og dagsatsen bør ligge på ca. kr. 5.500,. Salæret bør da ikke overstige kr. 50.000,-.

Retten har i eget brev til advokatene Sigmond og Bjerring reist spørsmål om hvorvidt vanlige normer for salærberegningen kan legges til grunn i det den advokat som deltok under befaringen fremsto som klart uforberedt på de fleste problemstillinger som dukket opp under veis.

Advokat Bjerring har svart på advokat Ekerns og rettens bemerkninger. Han har fremholdt at

skjønnet har vært svært arbeidskrevende. Mye av det forberedende arbeid har bestått i direkte kontakt mellom de saksøktes advokater og vegvesenets representanter for å få avklaret omfang og grunnlag for inngrepene og å få fram nødvendig grunnlagsmateriale i tide. Han bestrider at han har vært "klart uforberedt" og påpeker at dersom skjønnsretten har fått et slikt inntrykk, kan dette skyldes at nødvendig grunnlagsmateriale fra vegvesenets side først kom fram kort før inkaminasjonen av skjønnet. Han har også fremholdt at det på mer kompliserte skjønn som dette ikke er uvanlig å legge til grunn nærmere 3 dagers forberedende arbeid/etterarbeid pr. rettsdag. Inkl. forberedende møte har han hatt 9 rettsdager. Advokat Sigmonds del av salærkravet utgjør kr. 20.000,-.

Vegvesenet har samtykket i at de saksøkte engasjerte egen skogsakkyndig og har vært kjent med hans mandat. Vegvesenet har videre samtykket i at han deltok under mesteparten av skjønnsforhandlingene. Den sakkyndige har ikke brukt mer tid enn det som var nødvendig for en forsvarlig utforelse av oppdraget og timesatsen er ved tidligere anledninger benyttet og akseptert ved oppdrag for staten.

Advokat Svensson har fremholdt at han også har representert parter utover de han har representert på tidligere skjønn i området. Dermed er det kommet til nye problemstillinger. Disse partene har kommet til på forskjellige tidspunkter og det har vært vanskelig å forene forberedende befaringer og møter. Dessuten har det vært foretatt utvidelser av ekspropriasjonsomfanget underveis og dette har medført merarbeid. Advokat Svensson opplyser at han har notert 67 timer på saken og hans salærkrav tilsvarer en timesats på ca kr. 925,- hvilket må betraktes som rimelig.

Skjønnsretten er kommet til at salæret til advokatene Bjerring og Sigmond må settes ned. Retten legger til grunn at skjønnet har vært komplisert og arbeidskrevende for disse advokatene. Det må da være akseptabelt at det kreves salær for 3 dager til for- og etterarbeid pr. rettsdag. Advokat Bjerring har møtt 8 dager. Det saksforberedende møtet må i denne situasjon inngå som del av det forberedende arbeid. Utgangspunktet etter normalsatser blir da at advokat Bjerring kan kreve salær for 32 dager. Mer enn et utgangspunkt blir imidlertid ikke dette. Advokat Bjerring fremsto under befaringene som lite forberedt. Ordinære problemstillinger vedrørende f.eks. arronderingsproblemer, avskårne snipper o.l. var ikke sett, drøftet og vurdert på forhånd. Det er mulig det har vært brukt mye tid på spesielle problemer ved forberedelsen av dette skjønnet, men dette kan ikke gi grunnlag for maksimalt salær når de tradisjonelle problemstillinger ikke er behandlet med den grundighet skjønnsretten forventer. Det må derfor foretas en skjønnsmessig fastsettelse av salæret.

Retten legger til grunn en sats på kr. 6.000,- pr. dag. Etter det utgangspunkt retten har kommet fram til, tilsier det et salær på kr. 192.000,- for advokat Bjerrings arbeid. Retten finner ut fra de forhold som er omtalt at salæret passende kan fastsettes til kr. 170.000,-.

Det er opplyst at advokat Sigmonds del av det salær som er krevet utgjør kr. 20.000,-. Dette harmonerer med hans deltagelse på den del av skjønnet som nå avhjemles, 1 rettsdag. Relasjonen mellom det arbeid som nå dekkes og arbeid med de utsatte grunnsporsmål kan synes noe uklar, men dette kan avklares og eventuelt justeres ved den endelige avslutning av skjønnet.

Samlet salær til advokatene Bjerring og Sigmond fastsettes således til kr. 190.000,-.

Retten finner at krav fra privatengasjert skogsakkyndig, Svenkerud Skog A/S, på i alt kr.

85.870,- må godtas og dekkes av vegvesenet. Kravet må sees i sammenheng med salæret til prosessfullmektigen. Den sakkyndige representant har til en viss grad dekket det prosessfullmektigen ikke dekket. Veganlegget har medført betydelige inngrep i skog og grunneierne hadde et udiskutabelt behov for skogsakkyndig bistand i forbindelse med skjønnet. Den sakkyndige har fremlagt fullstendige timelister og retten finner ikke grunnlag for å sette disse til side. Retten finner heller ikke grunn til å redusere en timesats som ligger på omkring det halve av advokatenes sats.

Advokat Svensson har representert et begrenset antall parter, alle med eiendommer på industrifeltet ved Mjøndalen. Spørsmålene her har vært mer oversiktlige og enhetlige enn på skogstrekningene og det kan for advokat Svenssons vedkommende ikke anvendes en norm på 3 dagers utenrettslig arbeid for hver rettsdag. De forhold advokat Svensson har påpekt som begrunnelse for sitt krav gjør imidlertid at noe mer enn to dagers utenrettslig arbeid pr. rettsdag kan godtas. Rettens konklusjon blir at salærkravet ligger noe i overkant av det tommelfingerregelen tilsier, men ikke så mye at det finnes grunnlag for noen nedsettelse av kravet.

Skjønnet er enstemmig.

9. SKJØNNSSLUTNING:

1. Skjønnet fremmes.

2. Staten v/Samferdselsdepartementet v/vegsjefen i Buskerud pålegges å betale erstatning til hver enkelt av de saksøkte slik som fastsatt under "Erstatningsfastsettelse" for hvert enkelt takstnummer.

3. Dersom utbetaling av fastsatt erstatning skjer etter overtagelsestidspunktet, betales avsavnsrente fra overtagelsesdato til betaling skjer med 5,5 -femogenhalv- % pro anno.

4. Innen 14 -fjorten- dager fra forkynnelsen av dette skjønn skal saksøkeren:

   a. Betale saksomkostninger til de saksøkte som har vært representert av advokatene F. B. Sigmond og H. P. Bjerring med kr. 200.940,00 - kronertohundretusennihundreogførti 00/100.

   b. Dekke honorarkrav fra Svenkerud Skog A/S med kr. 85.870,00 - kroneråttifemtusenåttehundreogsytti 00/100-.

   c. Betale saksomkostninger til de saksøkte som har vært representert av advokat B. Svensson med kr. 63.000,00 -kronersekstitretusen 00/100-.

Retten hevet

Erik B. Lund

Haakon Fossen jr.

Bjørg Leret Grøstad

John Skott-Myhre

Anders Berg

Tnr.	Gbnr.	Eier.	Spesiell skjønnsforutsetning nr.
2	3/3,4	Guy Stensmyren	2, 3, 5 og 6
3	5/2	Reiar Bergfødts bo	2, 3, 5, 6 og 7
4	5/1	Harry Glundberg	2 og 3
4A	5/17	May B. og Johnny Bjerkan	1, 2 og 3
4B	3/14	Eva Evensen	1, 2 og 3
4C	3/17	Synnøve og Tore Anderson	1, 2 og 3
4D	3/74	Inger og Øivind Andersson	1, 2 og 3
4E	3/61	Kjell Stensmyren	1, 2 og 3
4F	3/16	Ingar Røysbye Aahlander	1, 2 og 3
4G	3/1	Arne K. Nøland	1, 2 og 3
5	4/13	Aud H. Johansen m/fl	2, 3 og 4
5A	4/17	Anita og Geir Knudsen	2
5B	4/18	Steinar Gausen	2
6	5/8, 3/8	Selma Narverud	2, 3, 4, 5 og 7
6A	3/26	Per A. Krekling	2
7	3/6	Nils Narverud	2, 3, 4, 5 og 7
7A	3/21,69	Bjørn Opsahl	2 og 3
8	4/1,5/5, 3/10	Elisabeth Steenberg	2, 3, 4 og 6
8A	3/24	Kerim Taran	2 og 3
8B	3/23	Einar Mikkelsen	2
9	4/4,5/9	Svein I. Westby	2, 3 og 4
10	4/5(6/7)	Alfhild og Mary Narverud	2, 3 óg 4
11	6/14	Per Martin Lundteigen	2, 3 og 4
12	6/38	Helge K. Berntsen	2
13	6/1,2,12	Håkon Dahler	2, 3 og 4
14	6/4,6,9,13,17,18	Maldis D. og Oddvar Tuften	2, 3 og 4
15	9/2	Nils O. Lundteigen	2, 4 og 5
16	9/20	Per M. Lundteigen	2
17	9/3,15,17,18	Magne og Per M. Lundteigen	2 og 3
18	9/1	Anne Marie Hamre	1, 2 og 4
23	11/2	Knut Ryghs bo	2
24	11/10	Anna Wærsteds bo	2
124	12/43	Hamborg Invest AS	2

gnr. 4/6 og 7 er sml. med 4/5.

DAGBOKFØRT
20.NOV85 11917
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Ekstraktutskrift vedrørende overenskomsts pkt. 1

OVERENSKOMST

1.

Rolf Larsen, født 01.01.47 personnr. [redacted] erkjenner som eier av eiendommen Ånestad, gnr. 4 bnr. 17 i Nedre Eiker at eiendommen Helleplassen, gnr. 4 bnr. 18 i Nedre Eiker har lik rett til bruk av vann fra dypvannsbrønn anlagt med pumpehus på Ånestads grunn. Eiendommen har den samme forpliktelse hva angår vedlikeholdsomkostninger til hus og anlegg. Der vises fra begge parters side til kontrakt av 9.8.58 inngått mellom Harald Stensmyren og Karl Aanensen.

Skulle det gamle hus på Helleplassen bli revet og gjenoppbygget, ombygget og modernisert eller innredet med bad og WC faller en tredejdel av drifts- og vedlikeholdsomkostninger på dette hus, mens de øvrige to hus bærer hver sin tredjedel.

Denne overenskomst i 2 eksemplarer og nødvendige eksemplarer for tinglysing.

Nedre Eiker, den 17.11.85

Steinar Gausen (sign.)

Rolf Larsen (sign.)

In fidem:

Stpl. kr. 10,-.

8

Nr. 41. a
EIGERTT. SEM- & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Dagb. nr. 2029 / 58.
Eiker, Modum og Sigdal
Sorenskriverembete 30/6

Undertegnede Harald Eugen Stensmyren

født 7/4- 1896 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Karl Aanessen

født 13/2 - 1901 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Aanestad

g.nr. 8 4 *br.nr.* 17 *av skyld mk.* 5 *i* Nedre Eiker *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* ..... [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.000.00 - Ettusenkroner-

som er avgjort på omforenet måte.

Det skkal være felles vei til begge tomtene, fra nordøstre hjørne fram til kryss i fjellett.En lengde av 35 m Til dette avstår hver av tomtene en bredde av 1.75 meter.

Stensmyren den 28 juni 1958

Harald Stensmyren
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Harald Eugen Stensmyren
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Kr. Stensmyren Marg it Stensmyren

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Stensmyren den 28 juni 1958

Gudveig Stensmyren

Til vitterlighet:

1. Kr. Stensmyren
2. Marg it Stensmyren

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Velkommen til

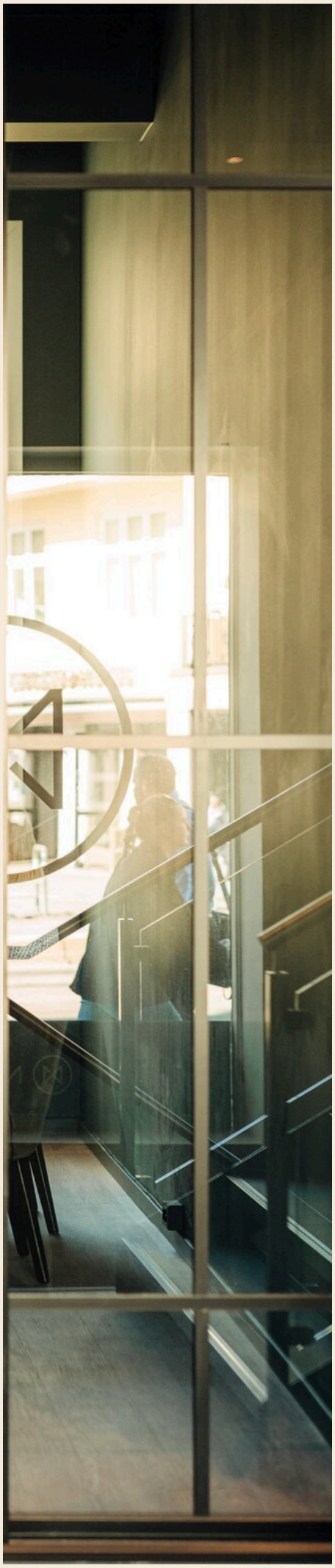
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

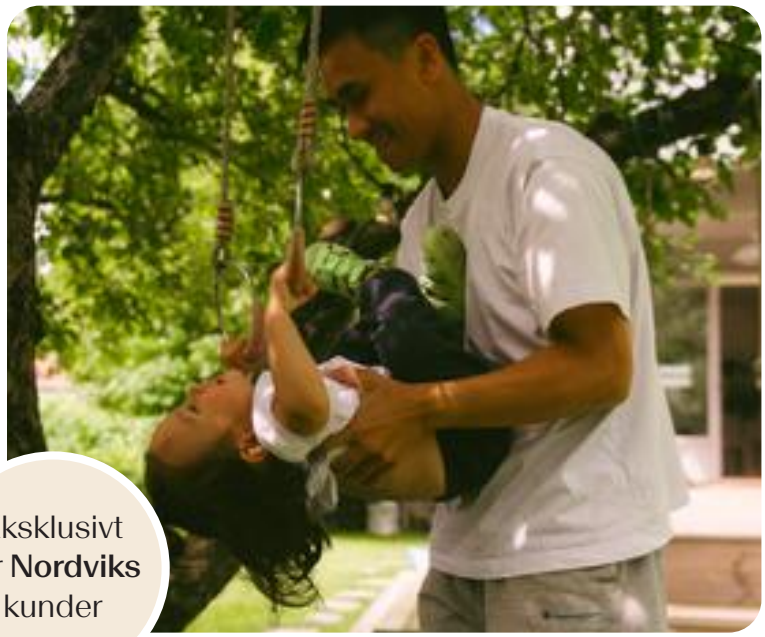
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0295/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fegata 47 3050 MJØNDALEN
Matrikkel: Gnr 204, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: