NORDVIK

# Rød 100

3 soverom | 356 kvm | Enebolig

Velkommen til

# Rød 100

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 55 | Om boligen |
| 67 | Nabolagsprofil |
| 68 | Tilstandsrapport |
| 94 | Egenerklæringsskjema |
| 101 | Andre vedlegg |
| 215 | Kontaktinfo |
| 218 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 221 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 222 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Eksklusiv villa med brygge - lang strandlinje - innredet sjøbod - dobbelgarasje - vannbåren varme - gode solforhold

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **10 500 000,-** |
| Omkostninger | **263 880,-** |
| Totalpris | **10 763 880,-** |
| BRA-i | **356 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1875** |
| Eierform | **Eiet** |

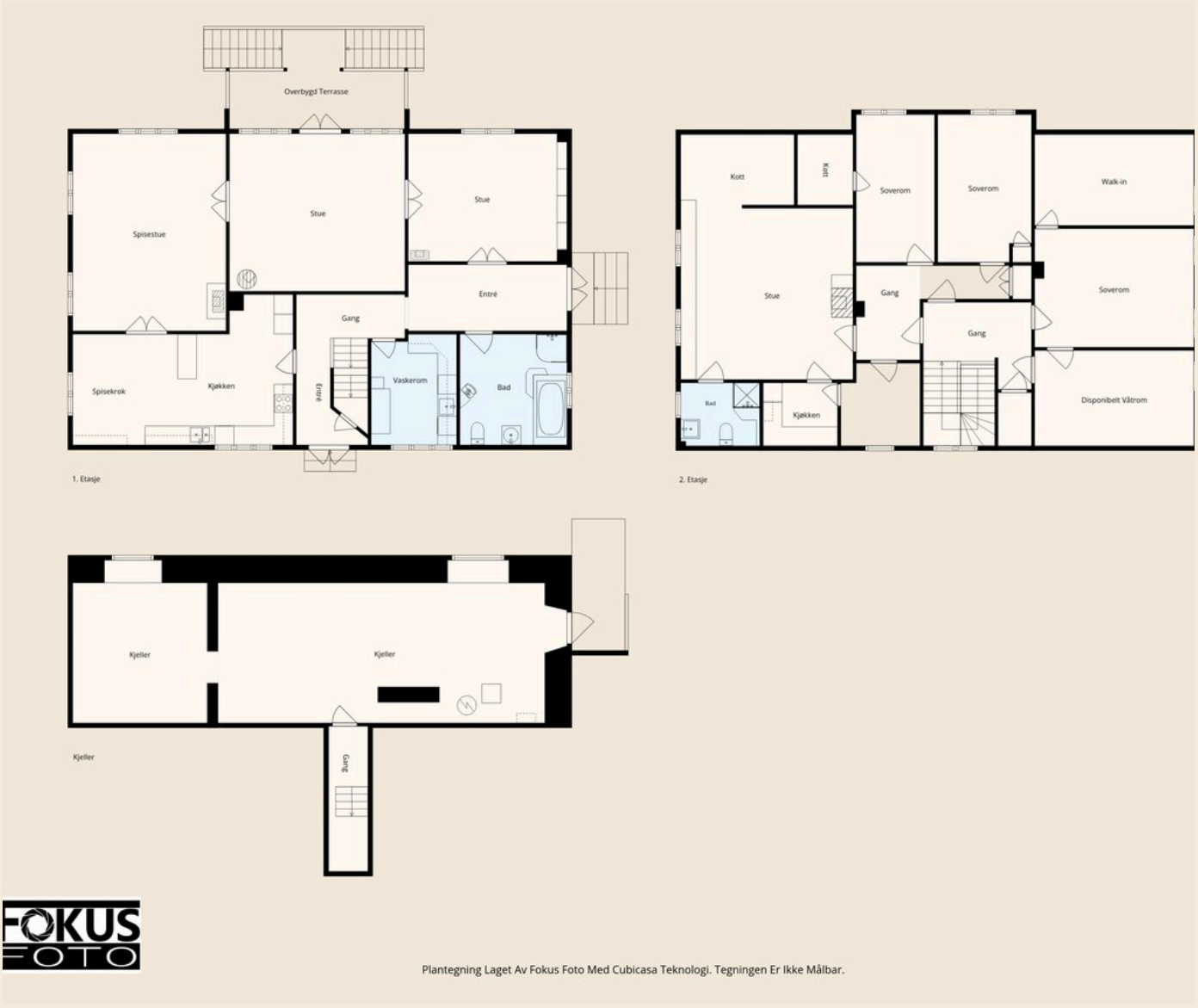
## Kort fortalt

Velkommen til Rød 100 – en sjelden anledning til å sikre seg en frittliggende sørlandsvilla med enestående beliggenhet helt i sjøkanten. Eiendommen byr på lang strandlinje, flotte uteområder og gode solforhold med kveldssol som kan nytes fra både hage og terrasse.

Boligen fremstår innholdsrik og gjennomført med vannbåren varme som gir høy bokomfort året rundt. Den flotte, opparbeidede hagen skaper en privat og innbydende ramme rundt eiendommen, mens dobbelgarasjen sørger for praktiske parkerings- og lagringsmuligheter.

Et sjeldent høydepunkt er den innredede sjøboden ved vannkanten – perfekt som samlingssted for familie og venner eller som et ekstra oppholdsrom tett på sjølivet. Dette er en eiendom som virkelig må oppleves.

# Planløsning




Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.










Botanica's Roses












VASKEPULVER
-HVITT TØY
Miele


















MIEL























# 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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
39-0051/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr 430, bnr 19 (ideell andel 1/1)  i Arendal kommune

**Selgere**
Knut Olav Mo Grimdalen
Marianne Grimdalen

**Kjøpesum og omkostninger**
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 580,- (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**
1875

**Antall soverom**
3

**Arealer**

BRA-i: 356 kvm
BRA-e: 79 kvm
Totalt BRA: 435 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Et kjellerrom.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 156 kvm. Gang, trappenedgang, vaskerom, bad, stuer og kjøkken.
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Gang, stue, bad, 3 soverom og div. alkover.
Total BRA: 139 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse.

Garasje syd
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasjeplass.
Total BRA: 15 kvm.

Garasje nord
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasjeplass.
Total BRA: 44 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Stue.
Total BRA: 20 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse.

**Innhold**
Enebolig:
Underetasje: Ett kjellerrom
1. etasje: Gang, trappenedgang, vaskerom, bad, stuer og kjøkken
2. etasje: Gang, stue, bad, 3 soverom og div. alkover
2 terrasser

Garasje syd:
1. etasje. Garasjeplass

Garasje nord:
1. etasje: Garasjeplass

Sjøbod

**Standard**
Boligen holder en gjennomgående god standard med kvalitetsmessige løsninger og oppgraderte overflater som bidrar til et moderne og innbydende uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en nærhet til de flotte omgivelsene utenfor, samtidig som de fremhever boligens romfølelse.

Generøs takhøyde i sentrale oppholdsrom gir en luftig og eksklusiv atmosfære, og understreker boligens arkitektoniske kvaliteter. Planløsningen er gjennomtenkt med romslige oppholdsarealer som legger til rette for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Boligen er utstyrt med vannbåren varme som sørger for jevn og behagelig temperatur gjennom året, samtidig som det gir energieffektiv oppvarming og høy bokomfort. Samlet fremstår boligen som velholdt og oppgradert, med en standard som harmonerer godt med eiendommens eksklusive beliggenhet ved sjøen.

**Parkering**
I garasje og på egen tomt.
Det er montert elbil lader på eiendommen av merke, Easse.

**Modernisering og påkostninger**
Informasjon fra selger:
1997: Renovering av hus 1.etg pluss kjeller, bad, VVS rør og nytt elektrisk anlegg. Isolering av loft og gulv mot kjeller. Installering av vannbåren varme i bolig.
2015: Borehull, ny bergvarmepumpe
2025: Nye vinduer, kledning, vindtetting og isolasjon på kortvegg mor nordøst og vegg mot vest. Nye hollandske tegl på nytt sutak fra ca
1990 som var i god stand.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 1997
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3891270
Forsikret i: If

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinar Ågre, murermrster. Nytt bad med flislegging 1997
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Steinar Ågre, ny membran, tettesjikt og sluker
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjon
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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK blikk, nye pipehatter 2025 Bjarne Tveit, nye snøfangere 2025 Egeninnsats, nye hollandske tegl 2025 Ukjent, nytt overtak, sutak med lekter ca 1985
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lars Thorbjørnsen Graving og Transport og Sørvåg Entrepenør, drenering 1997
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utført i 1997, husker ikke om det ble gitt samsvarserklæring
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ca 2015
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ATI elektro, easee lader bil, 2026
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Halvorsen, alt av VVS utvendig frem til kum og alt innvendig byttet ut og renovert 1997
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Privat pumpekum

Feil og mangler
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: Råteskader i kjeller utbedret i 1997. Teglstein gulv byttet ut og erstattet med støpt gulv og radon duk / fukt sperre. Ved ekstrem vær og års mellomrom kan det presses noe fukt opp som trekker seg tilbake uten skade.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noen av de eldste vinduene lar seg ikke åpne grunnet maling og ingen bruk.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Nytt komplett røropplegg i pumpestasjon 316 Syrefast, med stenge ventil, tilbakeslagsventil, koplingsfot, og guiderør.
Ny tankgjennomføring gjennom betongveggen. Utført i 2020

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Erik Sørensen AS 2026
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Stupebrett flåte er ikke omsøkt. Liten rød redskapsbod ved elva ikke omsøkt
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det elektriske i hagestue / sjøbod er ikke utført av faglært. Stor dør som skiller spisestue og TV stue lar seg ikke lukkehelt.

**Bygningssakkyndig**
Erik Sørensen AS

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Enebolig:
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra ca. 1982. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.
Grunnmur
Grunnmur består av gråstein, har vanlig elde mht. alder.
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate er i følge eier montert på tilbakefylte vegger side nord ende øst, vegg øst og vegger syd i ca. 1998. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Kledning
Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på vegger side syd ende vest og på vegg øst. Enkelte kledningsbord på vegg nord er mangelfulle festet. Kledning på vegg øst og vegger vest ende nord er i fra 2025.
Vegger med kledning av eldre dato skal nå males omgående.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, noen type koblet og er med 1 lag glass i kjelleren. Terrassedør 2. etasje side vest er blendet på innsiden. Flere av ytterdørene er av nyere dato i fra 2025 på del nord av bygningen.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasser side vest virker ok, har vanlig elde.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord.
Ingen isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.
Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Skal nå sjekkes nærmere av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med glasserte stein i fra 2025, undertak er med bord og sutaksplater i fra ca. 1985.
Utstyr på tak
Snøfanger montert side øst.
Skorsteiner over tak
Piper er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet i rør.
Fallforhold er ikke sjekket.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.
Overflater - Gulv
Kun grovkjeller under del vest med gulv i betong. Del øst er fult opp og støpt med støpt del.
Overflater - Vegger
Vegger i mur.
Overflater - Himling
Himling er med panel.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Kjeller er mangelfullt utluftet, bør utbedres
Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.
Gulv i 1. etasje er isolert og bjelkelag forsterket.
Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.
Ventiler i toppen av gavler kunne med fordel monteres for bedre utlufting av øverloftet.

Garasje syd:
Byggeår ca. 1963.
Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong, trenger utbedringer.
Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.
Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.
Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater.
Bygningen har kun vanlig elde.

Garasje nord:
Byggeår 1998.
Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.
Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av sutaksplater.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Hagestue:
Byggeår ca. 2015.
Grunnmur:
Gulvet er i tre.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.
Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av bord.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Enebolig

Terrengforhold
Vurdering / Avvik
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det vil oppstå ekstra fuktbelastning.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vurdering / Avvik
Vann og avløp er i plast fra ca. 1982. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Alder.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Yttervegg, kledning
Vurdering / Avvik
Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på vegger side syd ende vest og på vegg øst. Enkelte kledningsbord på vegg nord er mangelfulle festet. Kledning på vegg øst og vegger vest ende nord er i fra 2025. Vegger med kledning av eldre dato skal nå males omgående.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Råte vil på sikt eskalere.

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord. Ingen isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.
Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Skal nå sjekkes nærmere av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Har dim. mindre enn dagens krav og husbukk kan redusere bæreevnen.

Yttertak, Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Vurdering / Avvik
Tekking er med glasserte stein i fra 2025, undertak er med bord og sutaksplater i fra ca. 1985.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Alder.
Konsekvens: Halve levetiden på undertak, hovedsakelig sutaksplater er nå passert.

Yttertak, utstyr på tak
Vurdering / Avvik
Snøfanger montert side øst. Stigetrinn mangler.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: manglende montering.
Anbefalt tiltak:
Konsekvens: Stigetrinn må monteres for nødvendig adkomst til pipe.

Bad 1. etasje, samlet vurdering
Vurdering / Avvik
Mht. kommentarer til gulvet og alder på membran anbefales det videre å ikke dusje rett på fliser.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder til membran og kommentarer til gulvet.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran og vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

Vaskerom 1. etasje, Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vurdering / Avvik
Må forvente membran på hele gulvet.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvens: Halve levetiden er nå passert.

Vaskerom 1. etasje, ventilasjon
Vurdering / Avvik
Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Innvendige trapper
Vurdering / Avvik
Trapp er med rett løp av enkel type til kjelleren. Håndløpere mangler på vegger. Trapp til 2. etasje er av type sving.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner, skorsteiner inne i huset
Vurdering / Avvik
Piper er i teglstein, skal i følge eier nå omgående sjekkes av feievesenet.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Manglende inspeksjon.
Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting. Ventiler i toppen av gavler kunne med fordel monteres for bedre utlufting av øverloftet.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Kan oppstå kondens på undertaket.

Teknisk anlegg, VVS-anlegg, Vannrør (stoppekran)
Vurdering / Avvik
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Teknisk anlegg, VVS-anlegg, Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Vurdering / Avvik
Avløpsrør er i plast.
Årsak / Konsekvens
Årsak: Alder på rør.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Teknisk anlegg, VVS-anlegg, Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Vurdering / Avvik
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventiler.
Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Enebolig

Bad 2. etasje, samlet vurdering
Vurdering / Avvik
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett belegg og vann på gulvet vil ikke renne til sluk.
Estimert kostnad:
150 000,-

Elektrisk anlegg
Sjekkliste for det elektriske anlegget
Sikringsskap montert i kjeller på vegg øst ende nord.
Hovedsikring 63 ampere, 18 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 1997+98.
3. Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Ja
Kommentar: 2026 El. billader.
4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2023
Kommentar: Varmepumpe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja 2015
Kommentar: Ingen dokumentasjon fremlagt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei

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

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt
1. Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
2. Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
3. Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja
4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
Oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, kjøleskap og fryseskap.
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**
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Elektrisk, vannbåren varme og ved. Selger opplyser en kostand på ca. 3 000,- for ved  pr. år.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.28 972 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 17 792,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 493,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 100,- pr mnd.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 11 004,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

**Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 1 283 530,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 134 118,- 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**
If
Polisenr: 3891270

**TV/Internett/Bredbånd**
Telenor

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 6 787 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen innehar noen usikre eiendomsgrenser ifølge grunnkartet.
Ifølge matrikkelkartet og grunnkartet ligger bygg med gnr. og bnr. 430/148 og 430/146 over tomtegrensen til denne eiendommen.
Ved vannkanten ligger bryggene over tomtegrensen til eiendommen.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

**Radonmåling**
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv og idyllisk beliggenhet på Nedenes, med sjøen som nærmeste nabo. Her bor du i naturskjønne omgivelser med lang strandlinje, flotte utsiktsforhold og gode solforhold fra morgen til kveld. Området er kjent for sitt maritime preg og sitt rolige bomiljø, samtidig som det er kort vei til daglige servicetilbud, skole, barnehage og Arendal sentrum. For den som setter pris på båtliv, bading og ekte sørlandsidyll, er dette en beliggenhet i særklasse. Kombinasjonen av privatliv, sjønærhet og enkel tilgjengelighet gjør dette til en eiendom som skiller seg ut.

**Offentlig kommunikasjon**
Natvig, bussholdeplass - Totalt 5 ulike linjer - ca. 9 minutter i gåavstand.
Bråstad stasjon - Linje R50 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 43 minutter i kjøreavstand.

**Skoler og barnehager**
Barnehager
Asdal barnehage (1-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Natvigheia barnehage (1-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Vippa Fus barnehage (0-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.

Skoler
Asdal skole (1-10 kl.) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Nedenes skole (1-10 kl.) - ca. 3 minutter i kjøreavstand.
Sam Eydes videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 12 minutter i kjøreavstand.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår på hovedboligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger tegninger på sjøbod og garasje, disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for bryggen, datert 04.10.2024.
Det foreligger ferdigattest for hagestuen, datert 09.01.2026.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.
Dert foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler, datert 10.03.2017.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Eiendommen har i dag privat pumpekum. Selger opplyser følgende i egenerklæringen om røropplegget: Nytt komplett røropplegg i pumpestasjon 316 Syrefast, med stenge ventil, tilbakeslagsventil, koplingsfot og guiderør. Ny tankgjennomføring gjennom betongveggen. Utført i 2020.
Det må påregnes vedlikeholdskostnader vedrørende den private pumpen.

Det er privat stikkvei til eiendommen fra offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser - Plannavn: Skarpnes m/rev. Av del av Røed - Planid: 1708r2.
Kunngjøring om oppstart av detaljplan for Munkestø 1 Arendal kommune - Sverre Halvorsen AS.
Kommuneplan Arendal 2023-2030 - Planid: 42032022-8.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Munkestø 1, 430/142 og 143 - Planid: 1608pua1.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/430/19:
21.05.1873 - Dokumentnr: 900096 - Bestemmelse om fiskerett
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

12.09.1942 - Dokumentnr: 1048 - Rettsbok
Rett for Arendals Vassdrags Brukseierforening til å gjennomføre reguleringstillatelser m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe

30.04.1993 - Dokumentnr: 2663 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gjelder grensegang.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

11.01.2017 - Dokumentnr: 33208 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:430 Bnr:202
Betyr: Gir rettighetshavere rett til påkobling vann og avløp.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

21.05.1873 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:16
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

07.12.1954 - Dokumentnr: 3507 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:68

07.08.1968 - Dokumentnr: 3270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:430 Bnr:97

21.10.1975 - Dokumentnr: 900001 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 430 bnr 23
Gnr 430 bnr 24

13.02.1976 - Dokumentnr: 1150 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:115

06.03.1998 - Dokumentnr: 1731 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:146

06.03.1998 - Dokumentnr: 1732 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:147

06.03.1998 - Dokumentnr: 1733 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:148

08.12.2004 - Dokumentnr: 10773 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avtale om grensejustering.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1369206 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:430 Bnr:19

21.04.2026 - Dokumentnr: 431636 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsend
Betyr: Sikring/urådighet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

**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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

# 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.

**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.

**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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
SoMe video kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 158 450,- 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. 3 500,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
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 22. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

**Meglerforetaket**
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

**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). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Rød 100

Nabolaget Natvig - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Asdal skole (1-10 kl.)**<br>464 elever, 23 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| **Nedenes skole (1-10 kl.)**<br>487 elever, 30 klasser | 3 min<br>2 km |
| **Sam Eydes videregående skole**<br>951 elever | 12 min<br>7.2 km |
| **Arendal vgs - Mølleheia** | 12 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Natvig**<br>Totalt 5 ulike linjer | 9 min<br>0.8 km |
| **Bråstad stasjon**<br>Linje R50 | 7 min<br>5.6 km |
| **Kristiansand Kjevik** | 43 min |

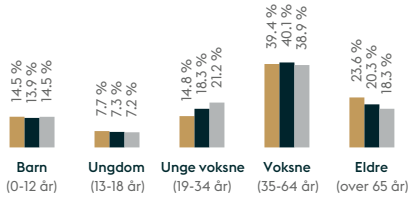
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Asdal barnehage (1-5 år)**<br>38 barn | 13 min<br>1.2 km |
| **Natvigheia barnehage (1-5 år)**<br>55 barn | 14 min<br>1.2 km |
| **Vippa Fus barnehage (0-5 år)**<br>84 barn | 16 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Nedenes** | 18 min |
| **Kiwi Nedenes** | 18 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Natvig | 1 372 | 674 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

## Sport

| | |
|---|---|
| Asdal skole | 14 min |
| Natvigheia aktivitetsområde - ... | 14 min |
| Friskis & Svettis Arendal | 7 min |
| Family Sports Club Arendal | 8 min |

*«Flott sted, fine folk :)»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Gateparkering**
Lett 89/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100




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 2026

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Rød 100

### 4823 Nedenes

Gnr: **430** Bnr: **19**



**Bygningssakkyndig**
Erik Sørensen

**Rapport kode:** *896330*
**Opprettet:** *31.03.2026*
**Utskrift:** *20.04.2026*


**Erik Sørensen AS**

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

# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

## Egenerklæringsskjema

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

## Teknisk verdi

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

## Hulltakning

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

## Rapporten

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

## Undersøkelsesnivå

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

## Personvern

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

## Tilleggsundersøkelse

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

## Krav til utarbeidelse av rapport

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

## Referansenivå

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

## Levetidsbetraktninger

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

## Avvik

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

## Kostnadsestimat for TG3

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

## Tilstandsgrader

**TG 0**

**Ingen avvik**

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

**TG 1**

**Mindre eller moderate avvik**

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

**TG 2**

**Vesentlige avvik**

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

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

**TG 3**

**Store eller alvorlige avvik**

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

**TG IU**

**Ikke undersøkt**

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

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

# Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

## Bygningssakkyndig

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

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

NITO

## Godkjenningsmerker / logoer

# Premisser og forutsetninger

## Premisser

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

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

## Forutsetninger

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

# Oppsummering av bygningens tilstand

## Enebolig

**TG 0**
**3 stk**

**Vaskerom - 1. etasje**
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
**Geologiske forhold**
Skredfare
Flomfare

**TG 1**
**24 stk**

**Grunnmur og fundamenter**
Grunnmur
**Drenering**
Drenering og fuktsikring
**Yttervegg**
Konstruksjon
**Vinduer og ytterdører**
Vinduer og ytterdører
**Terrasser og plattinger på terreng**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
**Yttertak**
Skorsteiner over tak
**Renner, nedløp og beslag**
Renner og nedløp
Beslag
**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
**Vaskerom - 1. etasje**
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
**Kjøkken - 1. etasje**
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

**Etasjeskiller og gulv på grunn**
- Etasjeskiller

**Ildsteder og skorsteiner**
- Ildsteder

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
- Varmtvannsbereder
- Vannbåren varme

## TG 2
15 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**
- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

**Yttervegg**
- Kledning

**Takkonstruksjon**
- Takkonstruksjon

**Yttertak**
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak

**Bad - 1. etasje**
- Samlet vurdering:

**Vaskerom - 1. etasje**
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon

**Innvendige trapper**
- Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**
- Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**
- Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## TG 3
1 stk

**Bad - 2. etasje**

| | |
|---|---|
| Samlet vurdering: | 150 000,- |
| **Estimerte kostnader på TG3** | **150 000,-** |

**TG IU**
**0 stk**

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig bolig med tilhørende bygninger og egen strandlinje med brygge beliggende på en sentral tomt. Her er over tid foretatt en god del vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold mht. alder.

Innvendig er det våtrommene som først står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

# Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rekvirent:** | Knut Olav Mo Grimdalen<br>Marianne Grimdalen | **Rekvirert dato:** | 24.03.2026 |

### Besiktigelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Til stede:** | Takstingeniør Erik Sørensen<br>Marianne Grimdalen<br>Knut Olav Mo Grimdalen | **Besiktigelsesdato:** | 30.03.2026 |

# Matrikkelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Rød 100, 4823 Nedenes **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

| Gnr | Bnr |
|---|---|
| 430 | 19 |

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Knut Olav Mo Grimdalen
Marianne Grimdalen

# Dokumentkontroll

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

## Dokumenter

| Dokumenter | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| Egenerklæring. | | |

# Tomteopplysninger

## Tomten

**Tomtens areal (m²):** 6 787,6
**Type tomt:** Eiet
**Areal innhentet fra:** Norges Eiendommer.

## Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

| Byggeår |
|---|
| 1875 |

# Arealopplysninger - NS3940:2023

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

## Enebolig

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-i | TBA |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | 61 | |
| 1. etasje | | 156 | 13 |
| 2. etasje | | 139 | 5 |
| | **Sum:** | **356** | **18** |
| | **Sum BRA:** | **356** | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| Kjeller | **BRA-i:** Et kjellerrom. |
| 1. etasje | **BRA-i:** Gang, trappenedgang, vaskerom, bad, stuer, kjøkken.<br>**TBA:** Terrasse. |
| 2. etasje | **BRA-i:** Gang, stue, bad, 3 soverom, div. alkover.<br>**TBA:** Terrasse. |

## Garasje syd

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-e |
|---|---|---|
| 1. etasje | | 15 |
| | **Sum BRA:** | **15** |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 1. etasje | **BRA-e:** Garasjeplass. |

## Garasje nord

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-e |
|---|---|---|
| 1. etasje | | 44 |
| | **Sum BRA:** | **44** |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 1. etasje | **BRA-e:** Garasjeplass. |

## Hagestue

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-e | TBA |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | 20 | 5 |
| | **Sum BRA:** | **20** | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 1. etasje | **BRA-e:** Stue.<br>**TBA:** Terrasse. |

# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Terrengforhold**
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det vil oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**
Vann og avløp er i plast fra ca. 1982. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Grunnmur**
Grunnmur består av gråstein, har vanlig elde mht. alder.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Drenering og fuktsikring**
Grunnmursplate er i følge eier montert på tilbakefylte vegger side nord ende øst, vegg øst og vegger syd i ca. 1998. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Konstruksjon**
Konstruksjonen består av bindingsverk.

TG 2

**Kledning**
Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på vegger side syd ende vest og på vegg øst. Enkelte kledningsbord på vegg nord er mangelfulle festet. Kledning på vegg øst og vegger vest ende nord er i fra 2025. Vegger med kledning av eldre dato skal nå males omgående.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Råte vil på sikt eskalere.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Vinduer og ytterdører**
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, noen type koblet og er med 1 lag glass i kjelleren. Terrassedør 2. etasje side vest er blendet på innsiden.

Flere av ytterdørene er av nyere dato i fra 2025 på del nord av bygningen.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**
Terrasser side vest virker ok, har vanlig elde.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Takkonstruksjon**
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord. Ingen isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Skal nå sjekkes nærmere av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Har dim. mindre enn dagens krav og husbukk kan redusere bæreevnen.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**
Tekking er med glasserte stein i fra 2025, undertak er med bord og sutaksplater i fra ca. 1985.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Halve levetiden på undertak, hovedsakelig sutaksplater er nå passert.

TG 2

**Utstyr på tak**
Snøfanger montert side øst.

Stigetrinn mangler.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Manglende montering.

**Anbefalt tiltak:**
Konsekvens:
Stigetrinn må monteres for nødvendig adkomst til pipe.

TG 1

**Skorsteiner over tak**
Piper er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Renner og nedløp**
Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

**Beslag**
Beslag over tak virker ok på utforming.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**
Kun grovkjeller under del vest med gulv i betong. Del øst er fult opp og støpt med støpt del.

**Overflater - Vegger**
Vegger i mur.

**Overflater - Himling**
Himling er med panel.

TG 1

**Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)**
Kjeller er mangelfullt utluftet, bør utbedres.

Ingen fukt målt i hoveddelen til kjellerrom. Inne i trappegang side øst er det målt litt fukt i gulvet, er relatert til utvendig drenering.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra 1997.

### Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, har noe ujevn flate. Litt underhøyde ved vegg syd og kun lokalt fall ved sluk.

**Overflater - Vegger**
Veggene er med noe fliser og noe panel. Noe krakelering i en del fliser. Vindu i våtsone til kar.

**Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

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

**Ventilasjon**
EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i dør.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
God standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, bereder, kar og dusjhjørne.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av veggene ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er bort valgt pga. tykkelse på bærevegg.

TG 2

**Samlet vurdering:**
Mht. kommentarer til gulvet og alder på membran anbefales det videre å ikke dusje rett på fliser.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder til membran og kommentarer til gulvet.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tett membran og vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad av eldre dato.

### Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har noe underhøyde ved vegg nord.

**Overflater - Vegger**
Veggene er med plater.

**Overflater - Himling**
Himling er med malte plater.

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

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

**Ventilasjon**
Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

TG 3

**Samlet vurdering:**
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tett belegg og vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

**Estimert kostnad:**
**150 000,-**

## Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Vaskerom i fra 2010.

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**
Veggene er med malte palter.

TG 1

**Overflater - Himling**
Himling er med takess.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Må forvente membran på hele gulvet.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Halve levetiden er nå passert.

TG 1

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

TG 2

**Ventilasjon**
Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. fliser på vegg bak rør til kum.

## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Rommet er i fra 1997/98.

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser.

TG 1

**Overflater - Vegger**
Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

**Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1

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

TG 1

**Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

**Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Etasjeskiller**
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.

Gulv i 1. etasje er isolert og bjelkelag forsterket.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Innvendige trapper**
Trapp er med rett løp av enkel type til kjelleren. Håndløpere mangler på vegger.

Trapp til 2. etasje er av type sving.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Ildsteder**
Vedovn montert.

TG 2

**Skorsteiner inne i huset**
Piper er i teglstein, skal i følge eier nå omgående sjekkes av feievesenet.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Manglende inspeksjon.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Konstruksjonsoppbygging**
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Ventiler i toppen av gavler kunne med fordel monteres for bedre utlufting av øverloftet.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå kondens på undertaket.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

**Rømningsvei**
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

**Dagslysflate**
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

**Takhøyde**
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

**Radon**
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Vannrør (stoppekran)**
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**
Avløpsrør er i plast.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder på rør.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

**Varmtvannsbereder**
VVS bereder montert i kjelleren.

TG 1

**Vannbåren varme**
Vannbåren varme i gulv på del øst i 1. etasje, er med borehull.

TG 2

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Manglende ventiler.

Konsekvens:

Liten utskifting av luft innvendig.

## Frittstående byggverk Garasje syd

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår ca. 1963.

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong, trenger utbedringer.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater.

Bygningen har kun vanlig elde.

## Frittstående byggverk Garasje nord

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 1998.

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

## Frittstående byggverk Hagestue

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår ca. 2015.

Grunnmur:
Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

## Elektrisk anlegg

**NS 3600 - Tillegg B**

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i kjeller på vegg øst ende nord.
Hovedsikring 63 ampere, 18 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 1 | Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? | 1997+98 | |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | | |
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | Ja | 2026 El. billader |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | 2023 | Varmepumpe. |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Ja 2015 | Ingen dokumentasjon fremlagt. |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | Nei | |
| 7 | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei | |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | Nei | |

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? | Nei | |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Ja | Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år. |

### Vurdering / Avvik

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

### Bilder



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

**NS 3600 - Tillegg C**

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 1 | Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 2 | Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 4 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ja | |
| 5 | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. | Ikke relevant | |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

# Signatur

## Signatur

Rykene - 20.04.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Marianne Grimdalen | 9578-5993-4-3162813 | 2026-05-09 08:35:39 |
| Knut Olav Mo Grimdalen | 9578-5999-4-2060719 | 2026-05-06 10:18:19 |

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0051/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Rød 100, 4823 NEDENES

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Knut Olav Mo Grimdalen, Marianne Grimdalen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
31. august 1997

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3891270
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Steinar Ågre, murermrster. Nytt bad med flislegging 1997

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Steinar Ågre, ny membran, tettesjikt og sluker

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke dokumentasjon

---

**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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** AK blikk, nye pipehatter 2025 Bjarne Tveit, nye snøfangere 2025 Egeninnsats, nye hollandske tegl 2025 Ukjent, nytt overtak, sutak med lekter ca 1985

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lars Thorbjørnsen Graving og Transport og Sørvåg Entrepenør, drenering 1997

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Utført i 1997, husker ikke om det ble gitt samsvarserklæring.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Ca 2015

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** ATI elektro, easee lader bil, 2026

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger Halvorsen, alt av VVS utvendig frem til kum og alt innvendig byttet ut og renovert 1997

---

**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.?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat pumpekum

---

**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?**

Nei

**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:** Råteskader i kjeller utbedret i 1997. Teglstein gulv byttet ut og erstattet med støpt gulv og radon duk / fukt sperre. Ved ekstrem vær og års mellomrom kan det presses noe fukt opp som trekker seg tilbake uten skade.

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

Ja

**Beskriv:** Noen av de eldste vinduene lar seg ikke åpne grunnet maling og ingen bruk.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Nytt komplett røropplegg i pumpestasjon 316 Syrefast, med stenge ventil, tilbakeslagsventil, koplingsfot, og guiderør. Ny tankgjennomføring gjennom betongveggen. Utført i 2020

---

**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.**

Nei

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport Erik Sørensen AS 2026

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Stupebrett flåte er ikke omsøkt. Liten rød redskapsbod ved elva ikke omsøkt.

---

**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?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det elektriske i hagestue / sjøbod er ikke utført av faglært. Stor dør som skiller spisestue og TV stue lar seg ikke lukke helt.

---

## 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: 39-0051/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Knut Olav Mo Grimdalen** | **2026-05-06** | **Marianne Grimdalen** | **2026-05-09** |

Identifikasjon

Knut Olav Mo Grimdalen

Identifikasjon

Marianne Grimdalen

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Rød 100, 4823 NEDENES** | |
| Dato for energimerking<br>**23.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-285868** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**166940842** |
| Gårdsnummer<br>**430** | Bruksnummer<br>**19** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1875** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**295,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**250,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**215,06 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**205,47 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**51 367 kWh** |




# Rød 100, 4823 NEDENES

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Rød 100, 4823 NEDENES

## Tiltak

### Brukertiltak

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

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## 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

# Ferdigmeldt Vannmåler

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ansvarlig rørlegger** | | | |
| Kunde: | RØRLEGGER HALVORSEN AS | Orgnr: | 865380542 |
| **Ferdigmelding** | | | |
| Dato innstallert: | 10.03.2017 | | |
| Målerstand ved innstallasjon: | 0000 | | |
| Plassering: | kjeller | | |
| Tekst / kommentar: | Tilb.slagsventil i måler. | | |

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Susanne Styve Klausen | BYGG-24/00996<br>oppgis ved alle henvendelser | | 04.10.2024 |

Ferdigattest - 430/19 - Rød 100 - brygge

# FERDIGATTEST

| | |
|---|---|
| **Tiltakssted, gnr/bnr:** | Rød 100, 430/19 |
| **Tiltakshaver:** | Knut Olav Grimdalen |
| **Ansvarlig søker:** | BRAVE GRUPPEN AS |
| **Tiltaket:** | Oppføring av brygge |

## VEDTAK:

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

**Gebyr:**
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 2400. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 03.10.2024.

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

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

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

Med vennlig hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Susanne Styve Klausen
Sivilingeniør

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: Knut Olav Mo Grimdalen

Arendal kommune
Byggesak (S)

Knut Olav Mo Grimdalen

Rød 100
4823 NEDENES

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Susanne Styve Klausen | BYGG-25/02214<br>oppgis ved alle henvendelser | | 09.01.2026 |

# Ferdigattest - 430/19 - Rød 100 - hagestue

**Tiltakssted, gnr/bnr:** Rød 100, 430/19

**Tiltakshaver:** Knut Olav Mo Grimdalen

**Tiltaket:** Hagestue (sjøbod)

---

## VEDTAK:

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

**Gebyr:**
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3200. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

Saksref. for hagestuen (i søknadsdokumentene omtalt som «sjøbod»): 2010/1788.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 17.12.2025.

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

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

Med vennlig hilsen
ARENDAL KOMMUNE


| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kontaktinformasjon:** | www.arendal.kommune.no | **Telefon:** | +47 37 01 30 00 |
| **Postadresse:** | Postboks 123, 4891 GRIMSTAD | **E-post:** | postmottak@arendal.kommune.no |
| **Besøksadresse:** | Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL | | |
| **Org.nr.:** | 940493021 | | |

Susanne Styve Klausen
Sivilingeniør

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Informasjon om klageadgang**

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

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

**Innholdet i klagen**

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

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

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

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

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

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

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 430 | Bnr.: | 19 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Rød 100, 4823 Nedenes | | | | | Dato: | 23.04.2026 EM |

**Vann- og avløpsforhold**

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

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

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

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

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

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Pålegg Vann/Avløp gitt** | | x |

**Kommunale eiendomsgebyrer**

| | |
|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyrer | kr. 23 688,- |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr. 11 004,- |

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

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

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

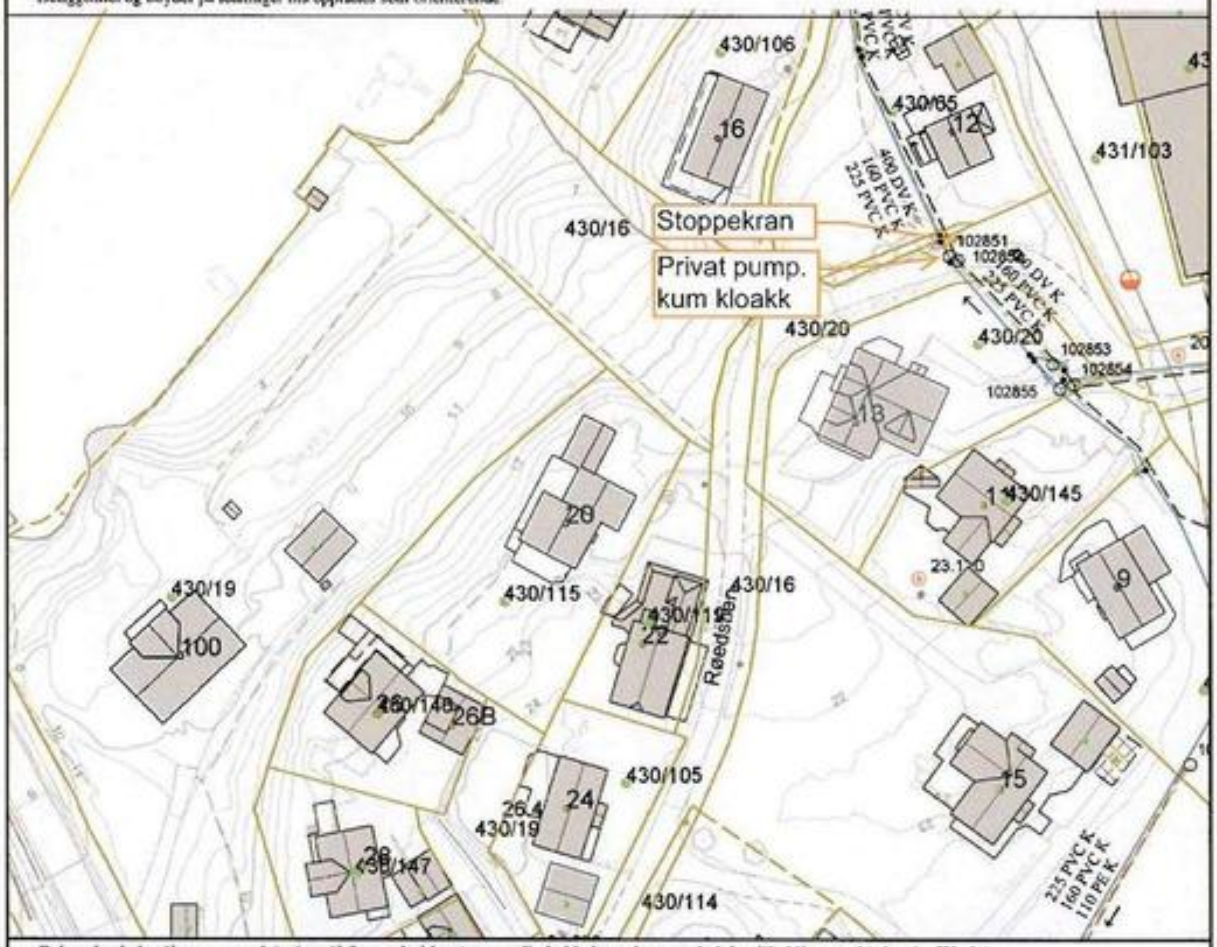
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 430 Bnr: 19 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Marianne og Knut Olav Grimdalen

Gate: Røed 100 Område:

Målestokk 1:1000
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.




Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenror og retningsendringer.

Rordimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: Høst 2010
Dato tilkobling avløp: Høst 2010
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

02KMD/120037 Geomatikk
2013/2735-1 FER

Ansvarlig foretak m/underskrift: ARENDAL KOMMUNE INFRASTRUKTUR

Dato: 14.01.2013

382 FELLESLEDNINGER

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK FORNYBX. 439/19.68

| | KNUT OLAV GRIHEDALEN, HUNNESTØ | Tilskuddsregler sendt Ja/Nei | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Registrert | | 17/12-97 | HET |
| 2 | Godkjent ~~Klar for regning~~ | | 18/12-97 | HET |
| 3 | Regning sendt | | kun fellesledninger | |
| 4 | Tilknyttingsavg. betalt | | — | " — |
| 5 | Tilkoblingstillatelse utstedt | | 18/12-97 | HET |
| 6 | Melding om ferdigbefaring mottatt | | | |
| 7 | Ferdigbefaring | | FM. 21/4-98 av. DA. | |
| 8 | Kopi til bygningskontrollen | | | |
| 9 | Tilskudd beregnet | | | |
| 10 | Årsavgift beregnet | | | |
| 11 | Vannmåler godkjent og avlest | | | |
| 12 | Klar for arkivering | | | |
| 13 | Arkivert | | | |
| | | | | |

00PS2 bravida
166940842 430/19 Fer

# Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr.
9802923 HET
-8 APR 1998
Sett:
Ark.kode P M06 ORF
Ark.kode S 430/19
J.nr. 9801940 Dok.nr.
Kassasjon

Til teknisk etat i (kommune): Arendal

Byggeplass (adresse): Munkeste

| Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsellnr. |
|---|---|---|---|
| | 430 | 19 | |

Eier/fester av tomt: Knut O. Grimedalen

Adresse: Tlf.

## A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: Dato 15/12-97 ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Ferdig melding gjelder fellesledning.

| Sted, dato | Autorisert rørleggers underskrift |
|---|---|
| Arendal 3/04 98 | S. Tiesen |

## B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato 21/4-98

De utførte installasjoner
- [X] godkjennes på følgende betingelser mv.:
- [ ] godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| Bjorbekk 21/4-98 | Dag Hanonsin |

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92

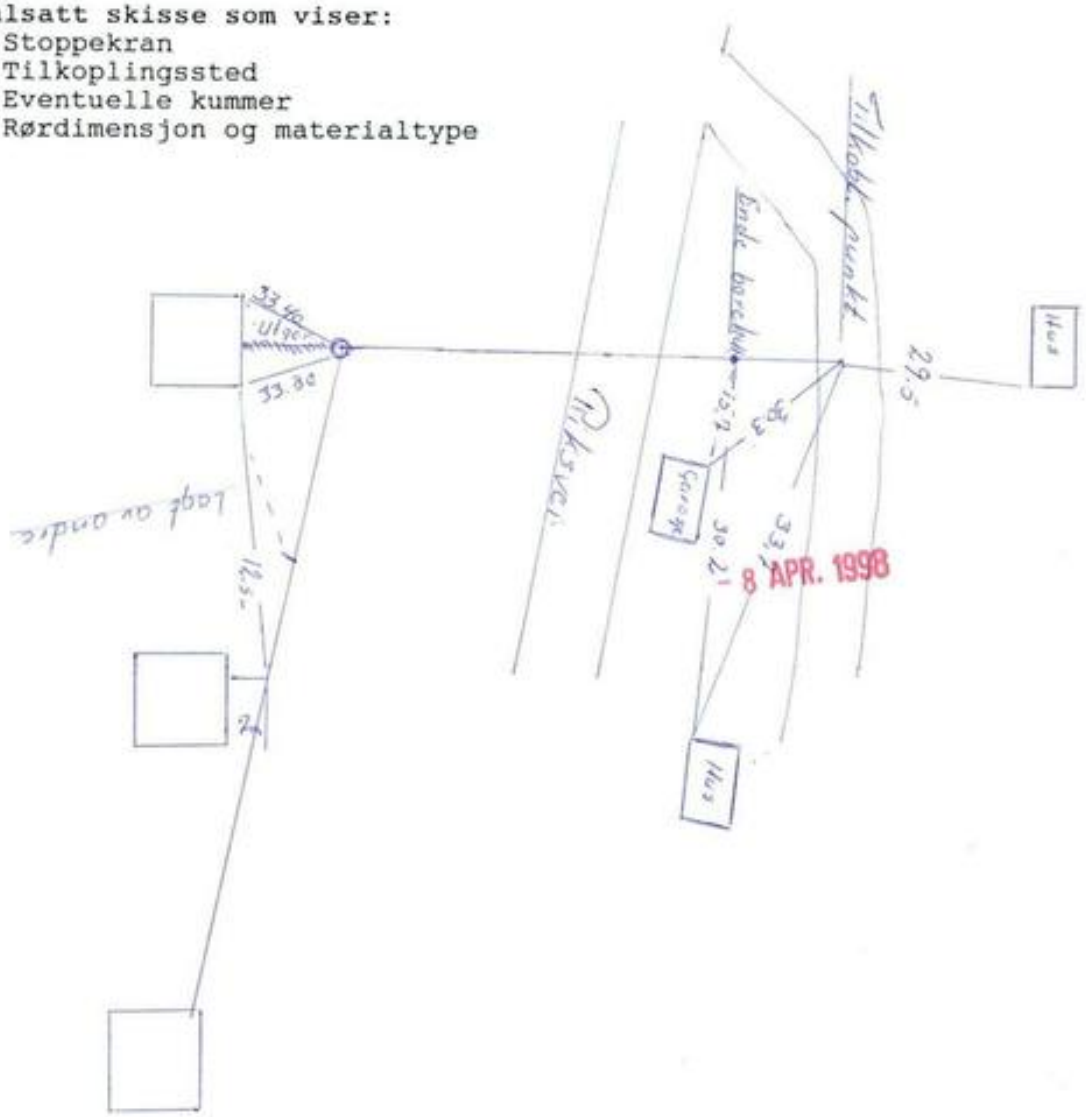
Trykt på selvkopierende papir

# INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO_____ GATENAVN_____ HUSNR._____

GNR. 430 BNR. 19

Målsatt skisse som viser:
- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



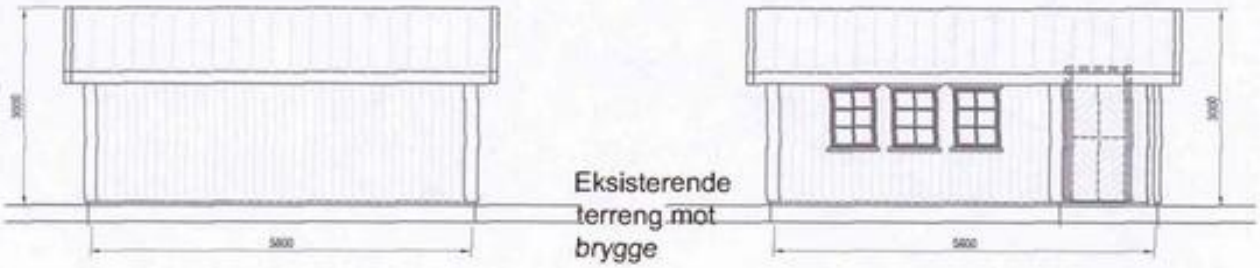

KOPI: HUSEIER

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK + PRIV. P.ST.

430/19,68

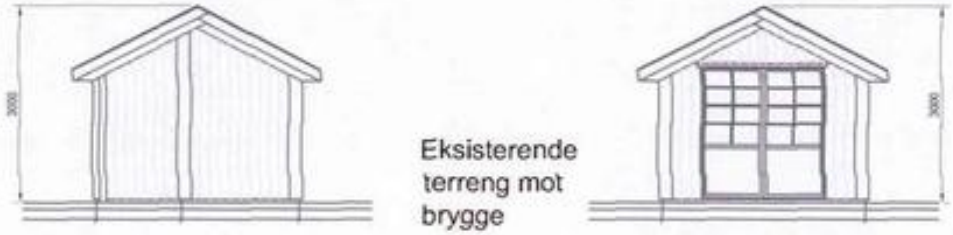
| | URSULA SONGE MØLLER. | Tilskuddsregler sendt | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Registrert | ~~Ja/Nei~~ sendes | 11/2-92 | HET. |
| 2 | Godkjent/klar for regning | | 11/2-92 | HET. |
| 3 | Regning sendt | | 11/2-92 | HET. |
| 4 | Tilknyttingsavg. betalt | | | |
| 5 | Tilkoblingstillatelse utstedt | | 18/2-92 | HET. |
| 6 | Melding om ferdigbefaring mottatt | | | |
| 7 | Ferdigbefaring | | 5/3 92 | J.B. |
| 8 | Kopi til bygningskontrollen | | | |
| 9 | Tilskudd beregnet | | | |
| 10 | Årsavgift beregnet o/k fra 5.3.92 | | 6.3.92 | OK |
| 11 | Vannmåler godkjent og avlest | | | |
| 12 | Klar for arkivering | | 6.3-92 | HET- |
| 13 | Arkivert | | | |
| | | | | |

NR. 4




fasade mot nord-øst

fasade mot syd-vest

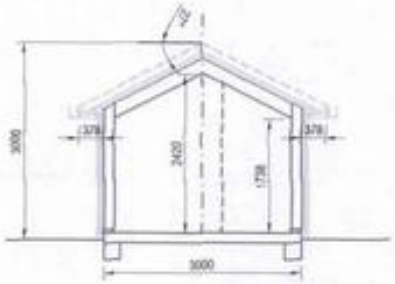



fasade mot syd-øst

fasade mot nord-vest




plan



typisk snitt




2010/1788-22 TEG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Reviderte høyder, mønerettning og vinduer | CH | | A |

Tegn.tittel: G.nr: 430, B.nr: 19, Munkestø, 4823 Nedenes
Sjøbod
Plan, snitt og fasader

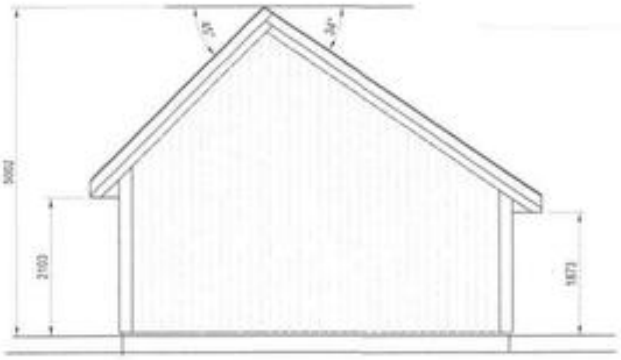
Tegn.nummer: **MS-01-102**

| Skala: | Original dato: | Sign: | Revisjon: |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 13.sep. 2011 | ch | A |

VEDLEGG NR. 5

01Z8B/92315 Geomatikk

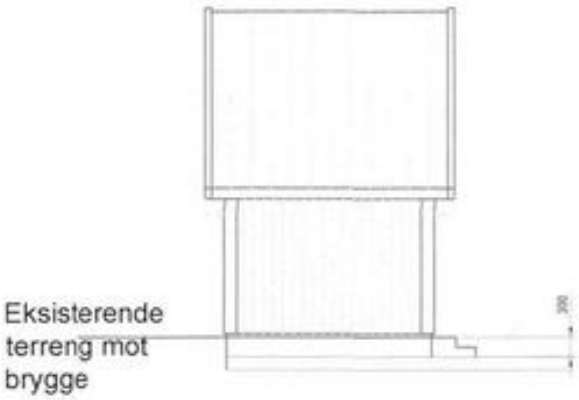
2012/5669-1 430/19 TEG



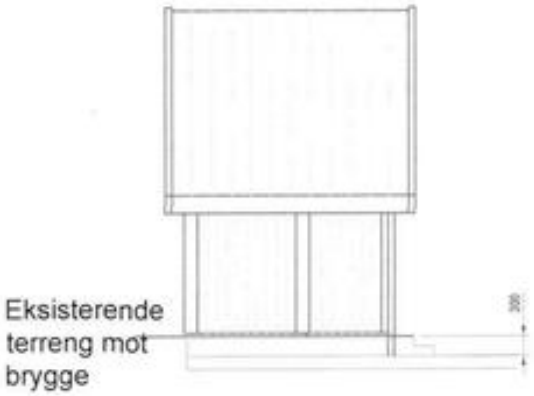
fasade mot syd-øst



fasade mot nord-vest




fasade mot syd-vest




fasade mot nord-øst

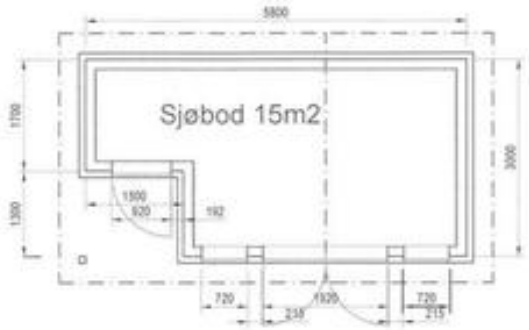
| | | | |
|---|---|---|---|
| - | - | | - |
| Revisjon: | Sign | Dato | Rev. |

Tegn.tittel: G.nr: 430, B.nr: 19, [redacted], 4823 Nedenes
Sjøbod MODELL SOM VED WINDY BRYGGE
Fasader

Tegn.nummer: **MS-01-102**

| Skala: | Original dato: | Sign: | Revisjon: |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 13.sep. 2011 | ch | - |

VEDLEGG NR. 6




plan




typisk snitt

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| - | - | | - |
| Revisjon: | Sign: | Dato: | Rev: |

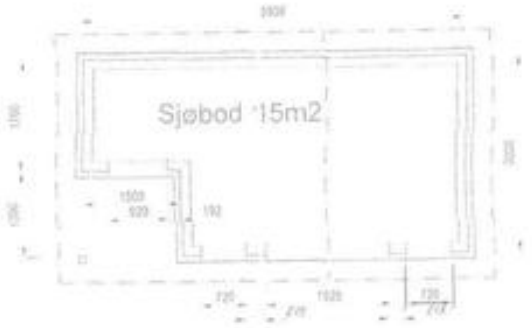
Tegn.tittel: G.nr: 430, B.nr: 19, [redacted] 4823 Nedenes
Sjøbod
Plan og snitt

Tegn.nummer: **MS-01-101**

| Skala: | Orginal dato: | Sign: | Revisjon: |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 13.sep. 2011 | ch | - |

01CTV/63283 Geomatikk
2010/1788-20 430/19 TEG

30 SEPT. 2011




plan



typisk snitt

G.nr: 430, B.nr: 19, Munkestø, 4823 Nedenes

Sjøbod

Plan og snitt

**MS-01-101**

1:100 13.sep. 2011 ch

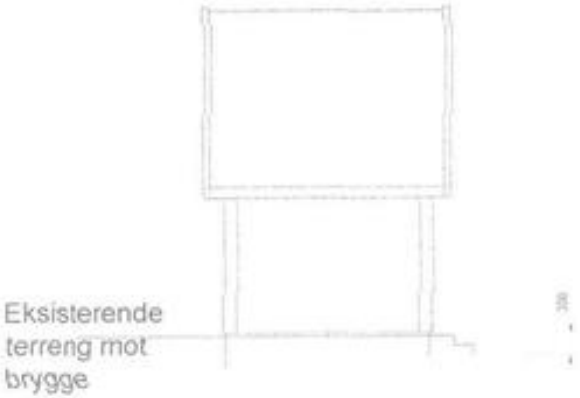
30 SEPT. 2011



fasade mot syd-øst



fasade mot nord-vest




*fasade mot syd-vest*




*fasade mot nord-øst*

G.nr: 430, B.nr: 19, Munkestø, 4823 Nedenes

Sjøbod

*Fasader*

**MS-01-102**

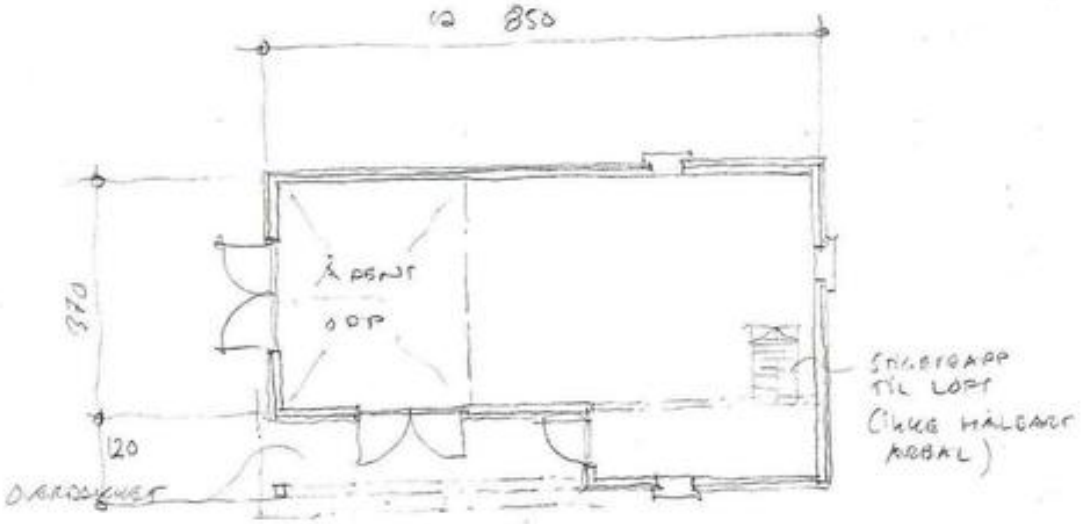
1:100 13.sep. 2011 ch

25 JUNI 2009

BEBYGD AREAL:
41,8 m²

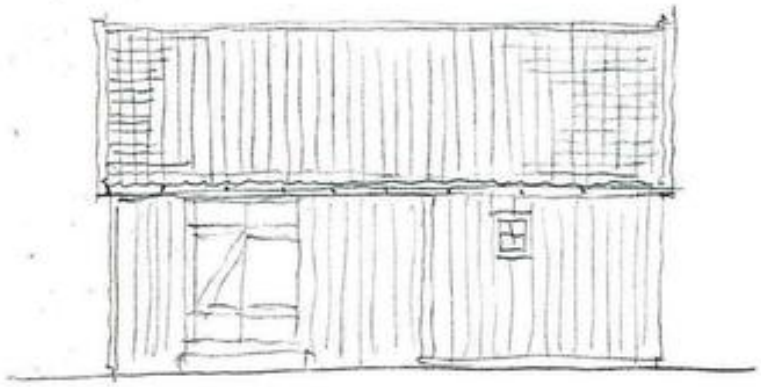
BRUKSAREAL
ca 32,2 m²

70075/11788673 Geomatikk
TEGNINGER 430/19 09/6437-1

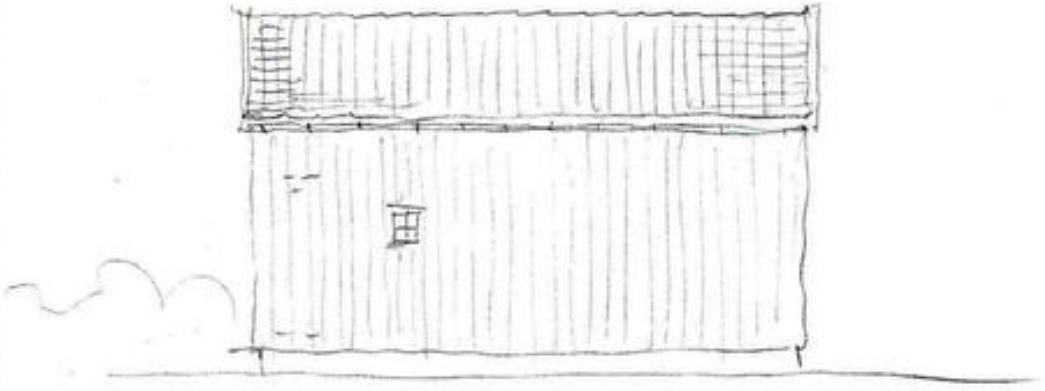



| | | |
|---|---|---|
| OPPDRAG KNUT OLAV MO GRIMDALEN FJØRDE, MUNKESTØ | | TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR |
| TEGN PLANTEGNING | DATO | TEGN P.P. |

26 JUNI 2009



FASADE SYD VEST



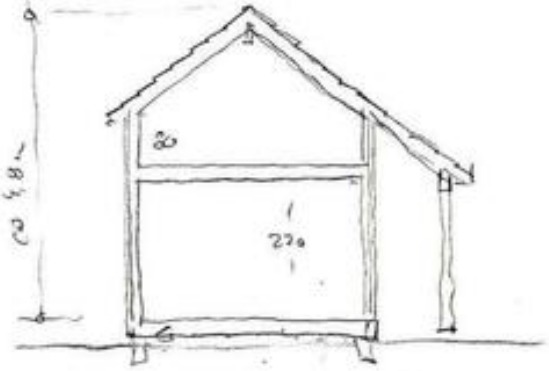
FASADE NORDØST

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR

26 JUNI 2009



FASADE NORDVEST

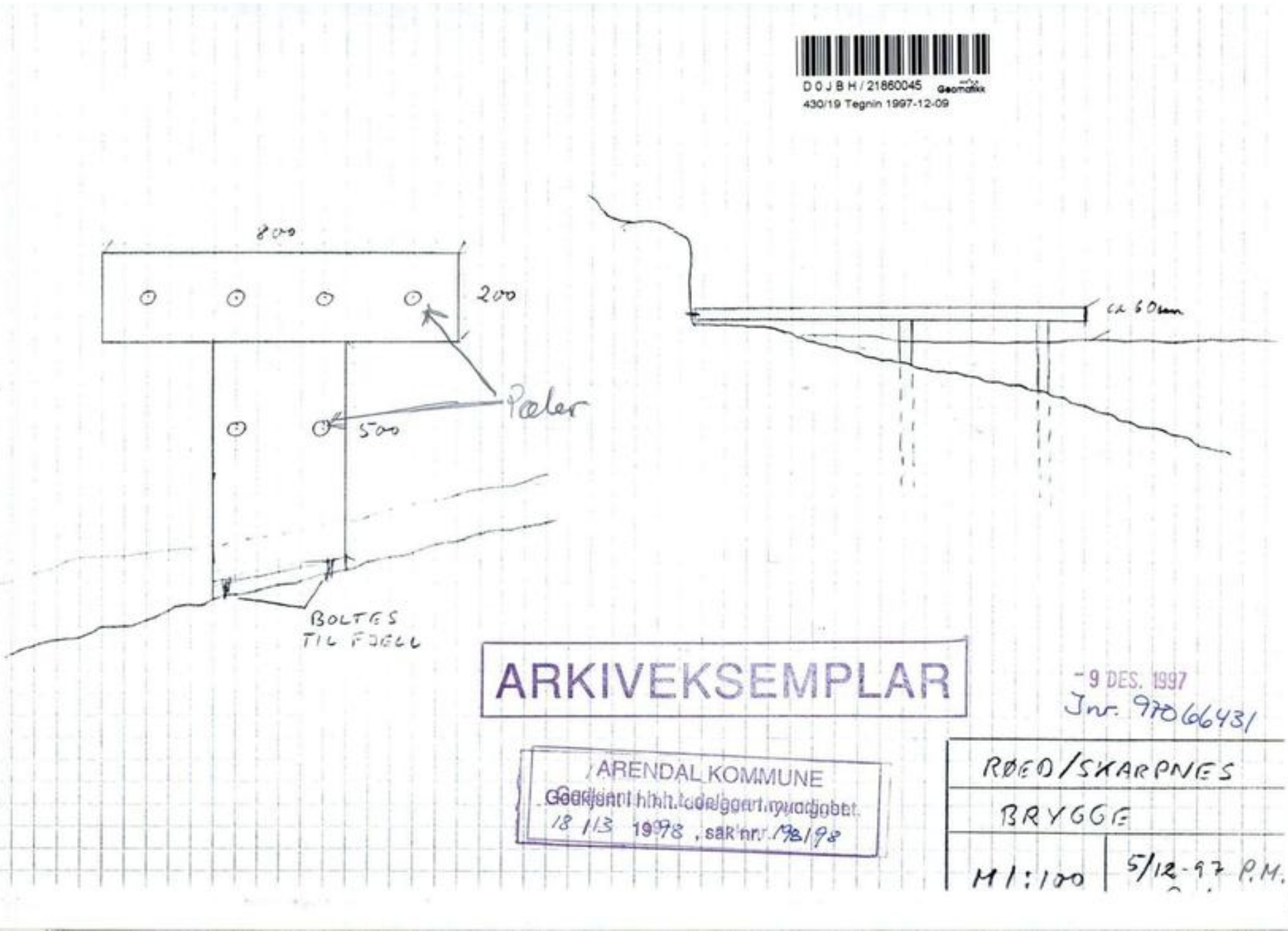



SNITT



FASADE SYDØST

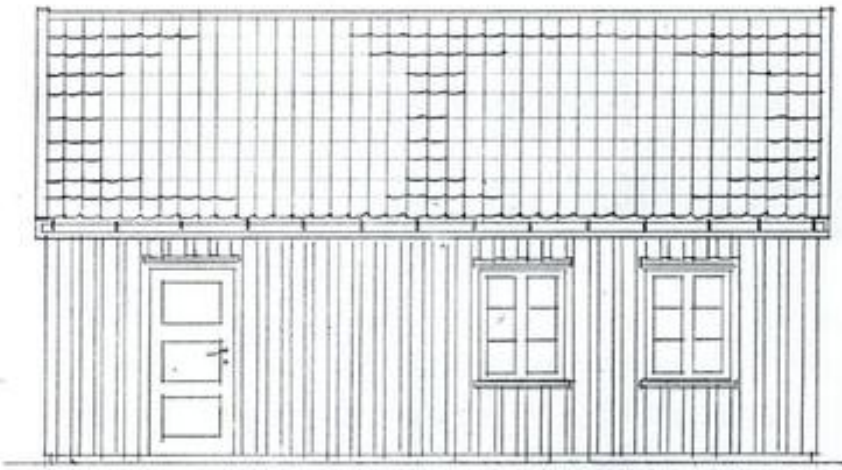
| | | |
|---|---|---|
| OPPDRAG: KNUT OLAV MO GRIMDALEN<br>NY SJØBOD, MUNKEGTP | | TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR |
| TEGN: SNITT + FASADER | M: 1:100 | DATO: 23/6-09 SIGN: E.B. |


D 0 J B H / 21860045
430/19 Tegnin 1997-12-09
800
200
Peler
500
ca 60cm
BOLTES
TIL FJELL
ARKIVEKSEMPLAR
- 9 DES. 1997
Jnr. 9706643I
ARENDAL KOMMUNE
18 113 1998 , sak nr. 178/98
RØED/SKARPNES
BRYGGE
M1:100
5/12-97 P.M.

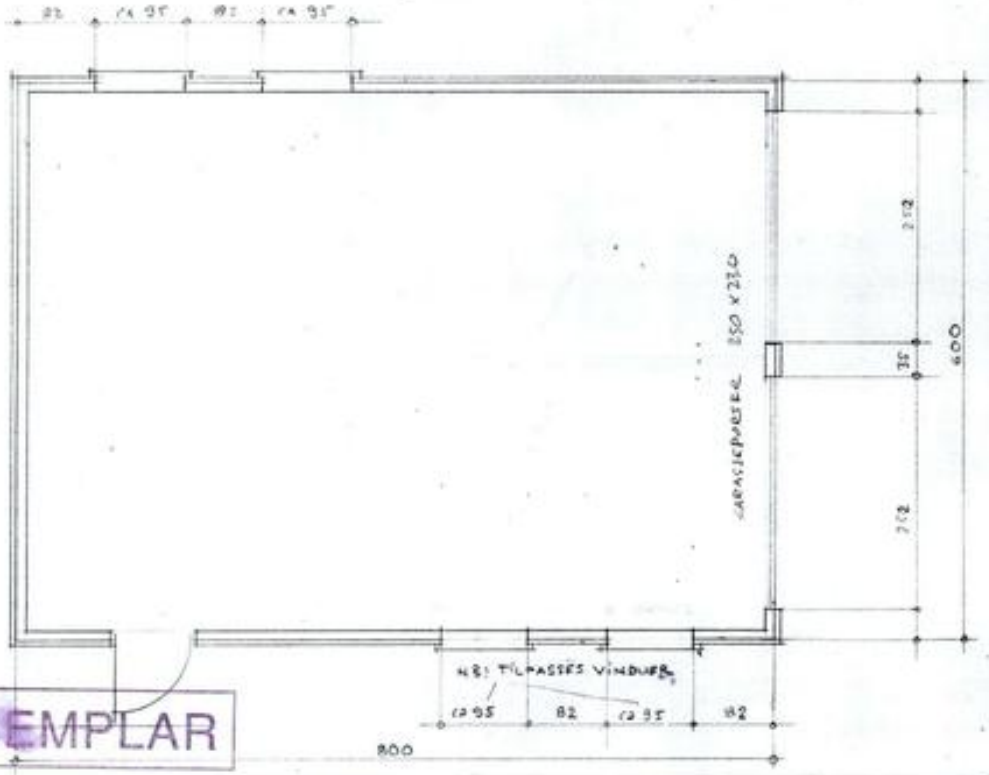
VEDLEGG NR 6

DOJBF/21660043
430/19 Tegnin 1998-09-10 8728372

10 SEPT. 1998



NORDVEST (MOT HAGEN)




ARKIVEKSEMPLAR

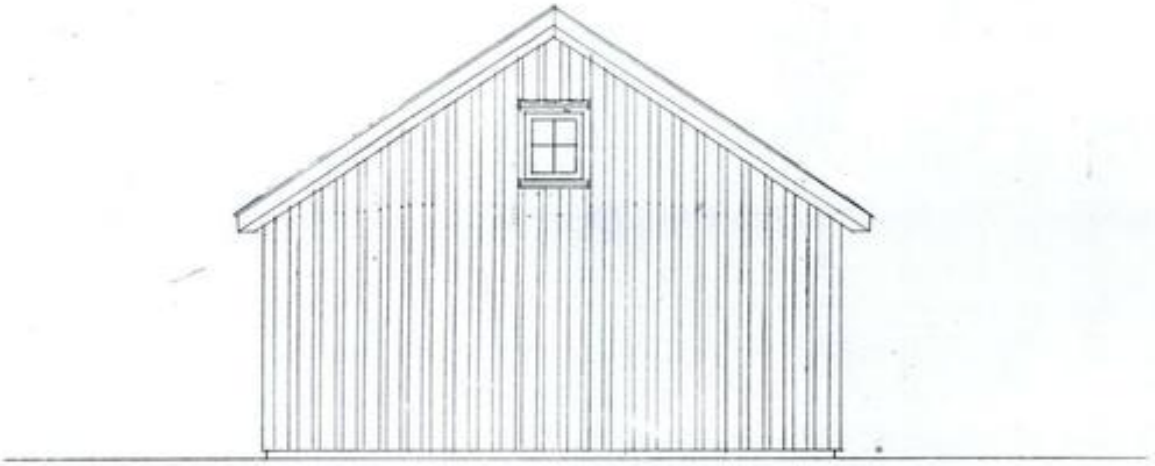
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2 / 10 1998 , sak nr. 640/98

OPPDRAG: KNUT OLAV GRIMDALEN Gnr 430 Bnr 19
TEGN: GARASJE
MÅL 1:50
OPPDR. NR 1826
TEGN. NR 007
REV
DATO 14.04.97
SIGN RE

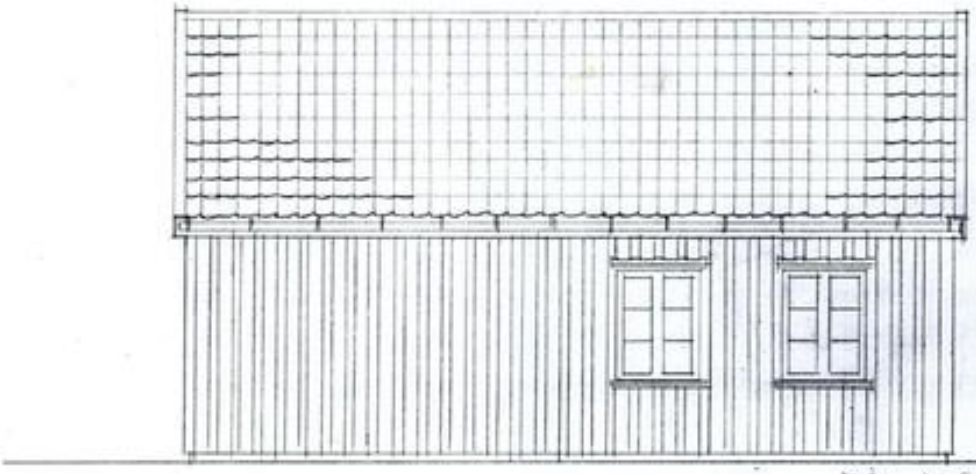
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BARDSTEIN OG MARRABLE

- VEDLEGG NR 4

10 SEPT. 1998



NORD ØST



SYD ~~ØST~~ ~~(MOT NABO)~~

MÅL 1:50
KNUT OLAV GRINDALEN
Gnr 430 Bnr 19

ARKIVEKSEMPLAR

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
21/10 1998 . sak nr. 640/98

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN: CACASIA | MÅL 1:50 | TEGN NR 008 | REV |
| | | DATO 14.04.97 | SIDE A3 |

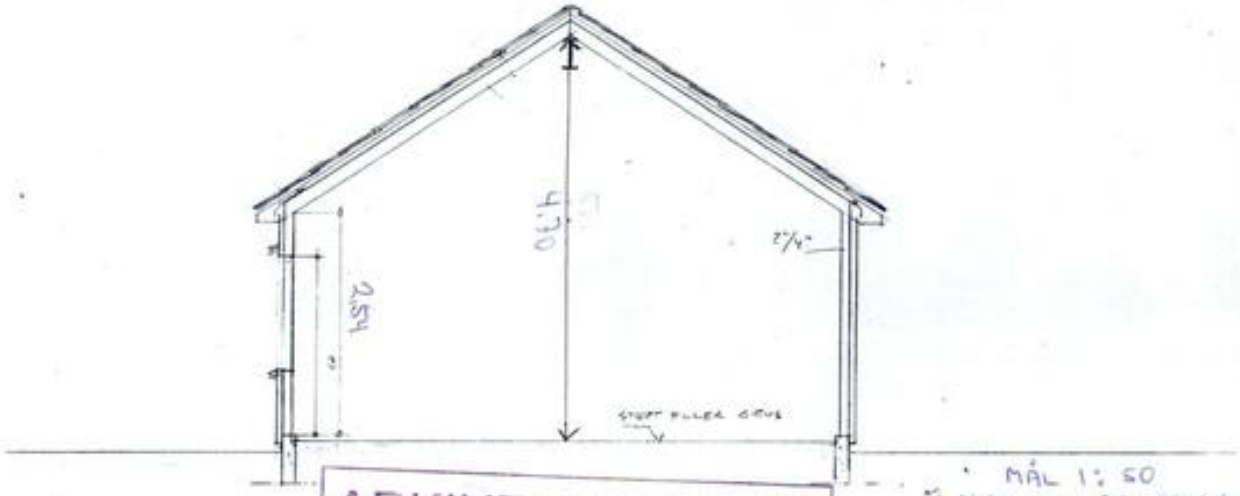
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE

VEDLEGG NR 5

10 SEPT. 1998




SYD VEST




ARKIVEKSEMPLAR

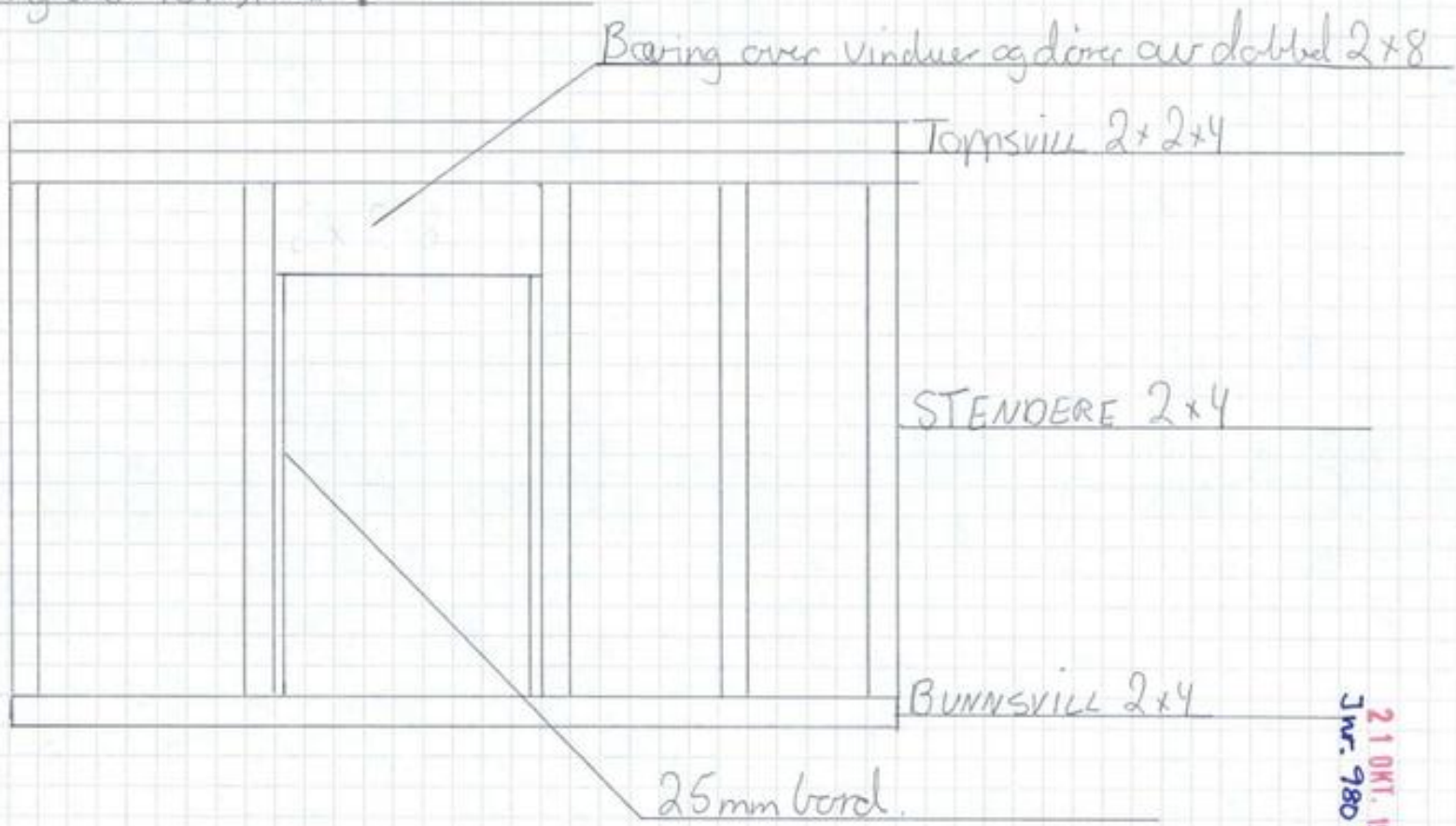
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2/10 1998. sak nr. 640/98

MÅL 1:50
KNUT OLAV GRIMDALEN
GNR 430 BNR 19

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN GARASJE | MÅL 1:50 | OPPDR NR 1876 | TEGN NR 009 |
| | | DATO 14.09.98 | DEGN R.B |

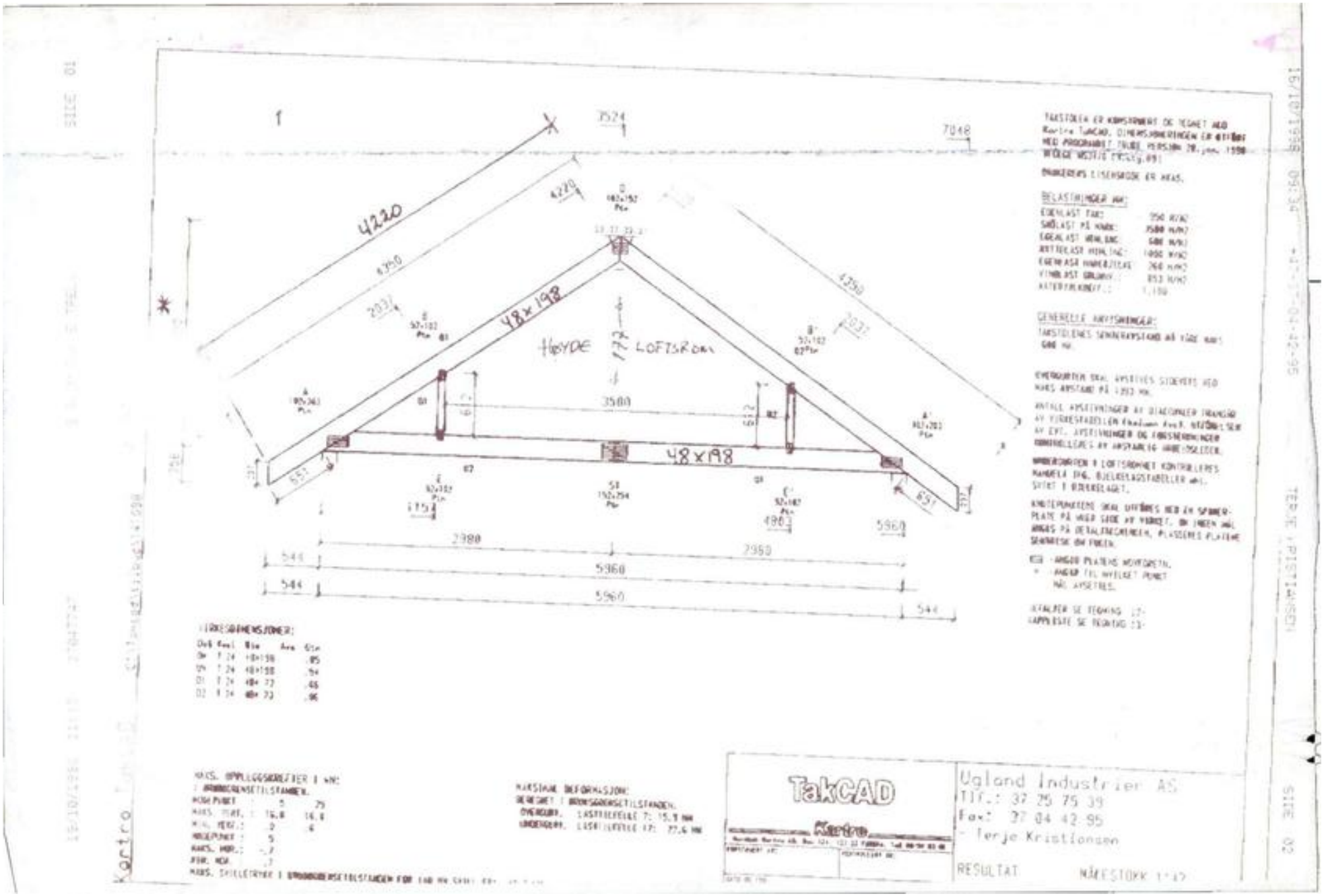
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BARDSTEIN OG MARRABLE

Takstoler blir dimensjonert og levert av Vgland Takstoler.




21 OKT. 1998
Jnr. 980541/89

Garasje KNUT O. GRIMDALEN
GNR 430 BNR 19 MUNKESTØ


7524
7048
4220
4350
2031
48x198
HØYDE LOFTSROM
3580
48x198
5360
2980
2980
544
5360
544
5360
544
TakCAD
Ugland Industrier AS
Tlf.: 37 25 75 39
Fax: 37 04 42 95
Terje Kristiansen
RESULTAT

# UGLAND TAKSTOLER

BLOM BAKKE AS
FEVIK

4879 GRIMSTAD

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
PRO/KPR 233.3

## ORDREBEKREFTELSE

8095

VENNLIGST KONTROLLER



Vår ref. AUDUN UGLAND Dato: 14.10.98

| KODE | Antall | Takstol type | CC Avstand | Spenn Akse | Vinkel | Bel. lnie | Bel. egenvekt | Artikk | U Undre Venstre | U Undre Høyre | Antall | I Vannrett Venstre | I Vannrett Høyre | S Sylinder Kortlig | B Bunnlist Antall | H Hanehode Antall | L1+L2 Kantlig | T | LM Lengde | N Nedbrekk | Enhets pris | TOTAL PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 14 | MINI LOFT | 600 | 5960 | 33.37 | 3,50 | 0,95 | | 544 | 544 | | | | | | | | | | 154 | | 670,1 |

TAKSTOLENE VIL BLI PRODUSERT ETTER VEDLAGTE TEGNINGER.
BEKREFT INNEN 23.10 VED FAX ELLER TLF.

FERJE.

BRUKT 100 KG M2 I LOFTSROM PGA BEGRENSET ADGANG

Sendt saknad dato: | Retur dato: | Bjelkelag: Nyttelast 1.5 kn/m2 | Nyttelast snølast m2

Leveringstid: UKE 45 VI LEVERER!
Betaling: 8 DELI BATTING
SNØ PÅ HØYTE SØK FRAMDELES

Tilbudet gjelder til: ca. 1998
Med hilsen
UGLAND INDUSTRIER A.S

Telefon kontor: 37 04 71 11
Telefon byggeplass:
AVROP UKE 1 ARBEIDSDAGER ETTER LEVERING
Betalingsbetingelse: Netto pr. 30 dager

Sum
Rabatt
Netto 9 380
Prisene er netto eksklusiv eventuell avgift

21 OKT. 1998
Jnr 9805489

tlblEhOtE

# Kommuneplan

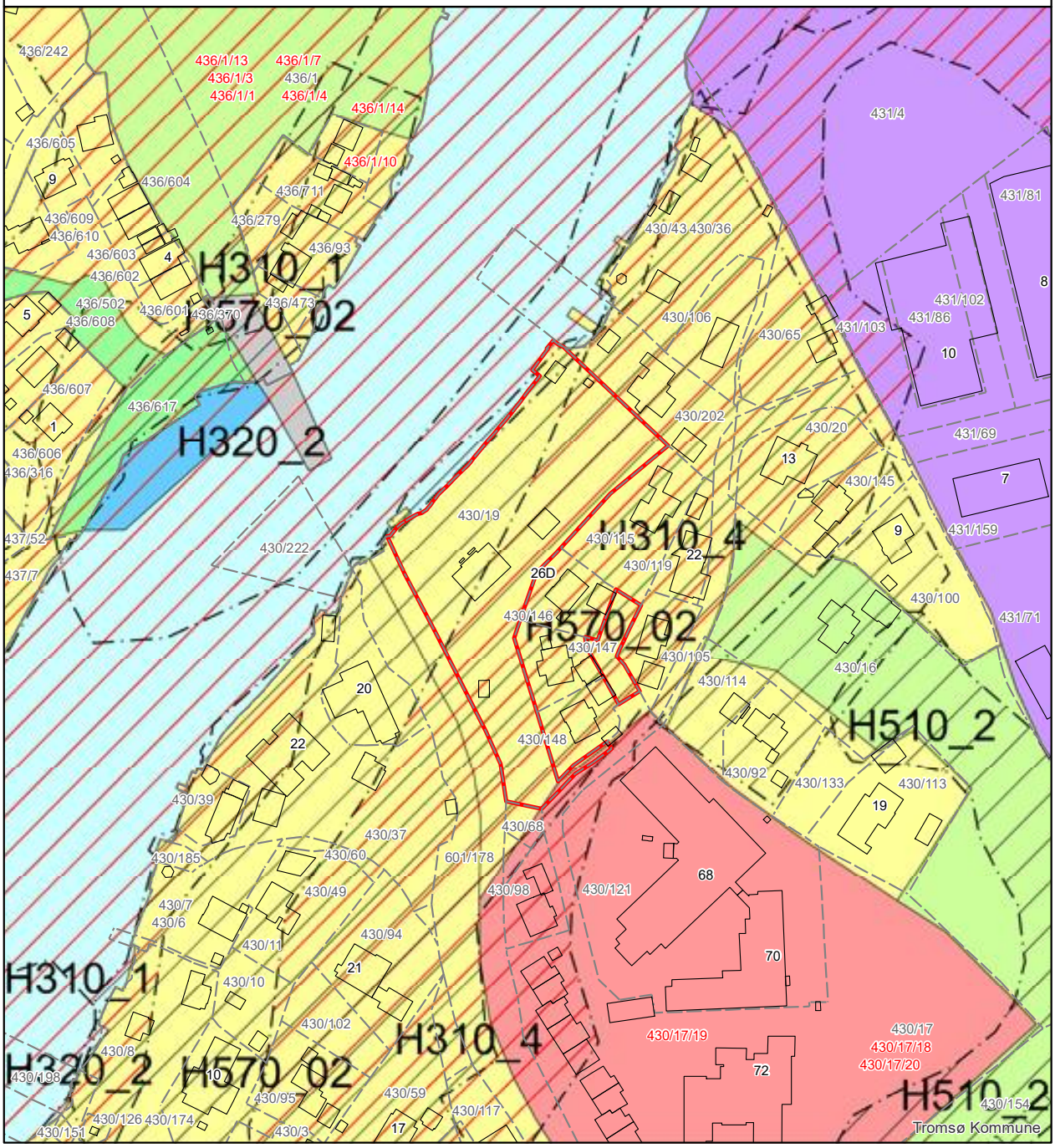
Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planident: | 42032022-8 | Målestokk: | 1:2,000 |
| Ikrafttredelsesdato: | 27.4.2023 | Dato: | 2026-04-20 |
| Plannavn: | Kommuneplan Arendal (2023 - 2033) | | |
| Bestemmelser: | https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0 | | |
| Formål: | | | |

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Faresone



## Tegnforklaring - Kommuneplan

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

### KpSamferdselLinje

**KSL_Presentasjon**

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

### KpJuridiskLinje

**KPJURLINJE**

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

### KpHensynssoneOmrade

**OBJTYPE**

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

### KpArealformalOmrade

- KpOmrade

**ARENDAL KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**REGULERINGSPLAN FOR SKARPNES**

Vedtatt 14.03.1994
Plankartets dato: 05.09.1989

Mindre endring, Skarpnes, etablering av p-plasser, vedtak 27.06.2001
Kort beskrivelse: etablering av parkeringsplass, disp. fra planbestemmelser

Mindre endring, administrativt vedtak: 12.10.2018, sak 18/4759. Se egen planident 09062018-9.
Kort beskrivelse: gang/sykkel-veg.

Mindre endring, kommuneplanutvalgert 22.05.2019, PS 19/63
Kort beskrivelse: Utvidet område H forretning/kontor mot sørvest. Regulert inn område for annen veggrunn, tekniske anlegg mot fv. 420. Regulert inn byggegrenser og %BYA.

**§ 1**
Innledning

1.1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelser, i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter. Unntak fra bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, gjøres av bygningsrådet.

1.2
Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 25 (1985):

| | | |
|---|---|---|
| Byggeområder | - | § 2 |
| Landbruksområder | - | § 3 |
| Trafikkområder | - | § 4 |
| Friområder | - | § 5 |
| Fareområder (langs høyspent) | - | § 6 |
| Spesialområder | - | § 7 |
| Fellesområder | - | § 8 |

1.3
Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (2008):

**Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)**
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (sosi-kote 1111)
- Forretning/kontor, H (sosi-kode 1810)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)**
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, o_SVT1 (sosi-kode 2018)

**Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)**
- Grønnstruktur, G1 (sosi-kode 3001)

**§ 2**
**Byggeområder og område for bebyggelse og anlegg**

2.1
Boliger
Områdene C – F kan nyttes til nye boliger i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Tillatt bebygd areal (se NS 3940) inkl. skal ikke overstige 20%.

Eksisterende boligområder kan gjentettes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanenes avgrensing og detaljeringsgrad bestemmes av bygningsrådet i det enkelte tilfelle.

2.2
Industri
Området avsatt til industri kan videreutbygges i den grad terreng og eksisterende anlegg tillater dette. Ved nyetableringer og vesentlig utvidelse av bestående bedrifter må foreligge godkjent bebyggelsesplan. Støyskapende og særskilt forurensende virksomhet tillates ikke. Kontorer og utsalg i tilknytning til den enkelte bedrift kan godkjennes av bygningsrådet.Ved arbeider i grunnen i område P må kulturetaten i Aust-Agder fylkeskommune varsles før tiltak settes i gang.

2.3
Offentlige bygg
Område regulert til offentlige bygg skal nyttes til sykehjem, eldreboliger mv.

2.4
Forretning/kontor
Innenfor området H kan det oppføres bygg med maks møne-/gesimshøyde 9,0 m. Innenfor området tillates ikke detaljvarehandel. %BYA = 45%

**§ 3**
**Landbruksområder**
Områdene nyttes til tradisjonell landbruksdrift/gartneri. Innenfor disse områder kan oppføres bygninger som har tilknytning til slik drift.

**§ 4**
**Trafikkområder**
Mot trafikkområder gjelder de på planen avsatte byggegrenser. Siktsoner må holdes fri for beplanting, gjerder, gjenstander mv. som hindrer sikt over 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Avgitt vertikalprofil er retningsgivende.

**§ 5**
**Friområder**
Friområdene benyttes til lek, sport, turgåing mv. I bebyggelsesplan kan områdene avsettes til særskilte anlegg innenfor denne kategori.

**§ 6**
**Fareområder**
Høytspenttraseer med de angitte byggeforbudsbelter kan ikke nyttes til bebyggelse. Lagring

og annen bruk må i det enkelte tilfelle avklares med vedkommende myndighet.

**§ 7**
**Spesialområder**
7.1 Private veier er vist på planen.
7.2 Friluftsområder skal ikke opparbeides særskilt.

**§ 8**
**Fellesområder**
Planen inneholder felles adkomster, sandlekeplasser og brygge/båtopplagsplass for bebyggelsens behov. Felles adkomst skal være opparbeidet og asfaltert og sandlekeplassene ferdig/utstyrt før respektiv del av feltet tas i bruk (innflytting av 1. hus). Felles brygge/båtopplag kan utføres senere av kommunen, båtforening e.a. Detaljplaner må på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

**§ 9**
**Andre bestemmelser**

9.1
Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner skal vise boligplassering, plassering av dobbeltgarasje (minst 25 m2), avkjørsel, uteoppholdsplass mv. Målestokk bestemmes av bygningsrådet.

9.2
Ledninger
Ledninger til strøm, telefon, gatelys, kabel-TV mv. skal legges i jordkabel i området C.

9.3
Vegetasjon
Bestående vegetasjon må i størst mulig utstrekning bevares. Skjøtsel/uttynning må gjøres med faglig bistand.

9.4
Skjæringer/fyllinger
Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling. Fyllinger skal jordkles. Overskuddsmasse deponeres på sted anvist av kommunen.

**§ 10**
**Rekkefølgekrav**
Før det tillates tiltak som berører eksisterende sti innenfor H skal stien legges om som vist på illustrasjonsplan, datert 08.03.2019. Stien skal ha en bredde på ca 0,5 meter og ha et naturlig skogbunnsdekke. Eventuelle bløte partier skal ha oppbygging med fiberduk og bark/flis

Revidert 4.5.93

Merknad:
Pkt. 2.2 annet ledd er utelatt i teksten på originalkartet, men var skrevet på kopien som ble lagt fram for bygningsrådet i møte 24.6.93.

PÅTEGNING
Arendal bystyre har i møte 14.03.94, som sak 33, vedtatt å egengodkjenne reguleringsplan for

Skarpnes datert 5.9.89, sist revidert 18.10.93 samt tilhørende reguleringsbestemmelser datert 4.5.93. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Disse reguleringsbestemmelser er i samsvar med bystyrets vedtak.

Einar Livolden
Ordfører
Kjell Sjøvaag
Teknisk sjef

0 1 9 C D / 58765
2011/6881-1 KOR

ARENDAL KOMMUNE
11 AUG. 2011

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD

Grunneiere og berørte parter,
Fylkeskommunale og kommunale organ

Grimstad 08.08.11

**Melding om påbegynt planarbeid for gnr/bnr 430/142 og 430/143.**
**Kunngjøring om oppstart av detaljplan for "Munkestø 1", Arendal kommune.**

I medhold av plan og bygningsloven kunngjøres herved oppstart av detaljplan for eiendommen som vist på kart.

Eiendommen ligger på Røed, Nedenes ved fylkesvei 178, like over for Røed Bo og Omsorgsenter.

Bakgrunn for planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, fortrinnsvis konsentrert leilighetsbebyggelse, samt tilhørende adkomst.

Området er i dag bestående av et næringsbygg som ligger som en "kile" i et større LNF område inntil areal regulert til boligformål på to sider, og fylkesveien på en side.

Samtidig meldes påbegynt planarbeid for utbyggingsavtale med kommunen vedr., først og fremst kommunaltekniske forhold.

Innspill til planarbeidet sendes til Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS, Kirkegaten 1B, 4878 GRIMSTAD, eller som E-post til sverre@sverrehalvorsen.no

For ytterligere opplysninger om planarbeidet kan en ta kontakt med Sverre Halvorsen på tlf.: 901 74 633.

Frist for merknader er satt til 20.09.2011.

Med hilsen for Fevik Bygg og Eiendom AS v/Hugo Myhre

Sverre Halvorsen

Vedlegg:
Kart over gnr/bnr 430/142 og 430/143, som viser avgrensing av foreslått planområde.
Liste over fylkeskommunale og kommunale organ
Liste over naboer til området

ARKITEKTTJENESTER
TLF. 37 25 10 75

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANARBEID
FAX. 37 25 10 78

BYPLANLEGGING
MOBILTLF. 90 17 46 33

Kontonr.: 3126.05.07659

E-mail: sverre@sverrehalvorsen.no

Org.nr.: 979 213 611 MVA

# Reguleringsplan

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

Planident: 1708r2
Ikrafttredelsesdato: 14.3.1994
Plannavn: Skarpnes m/rev. Av del av Røed

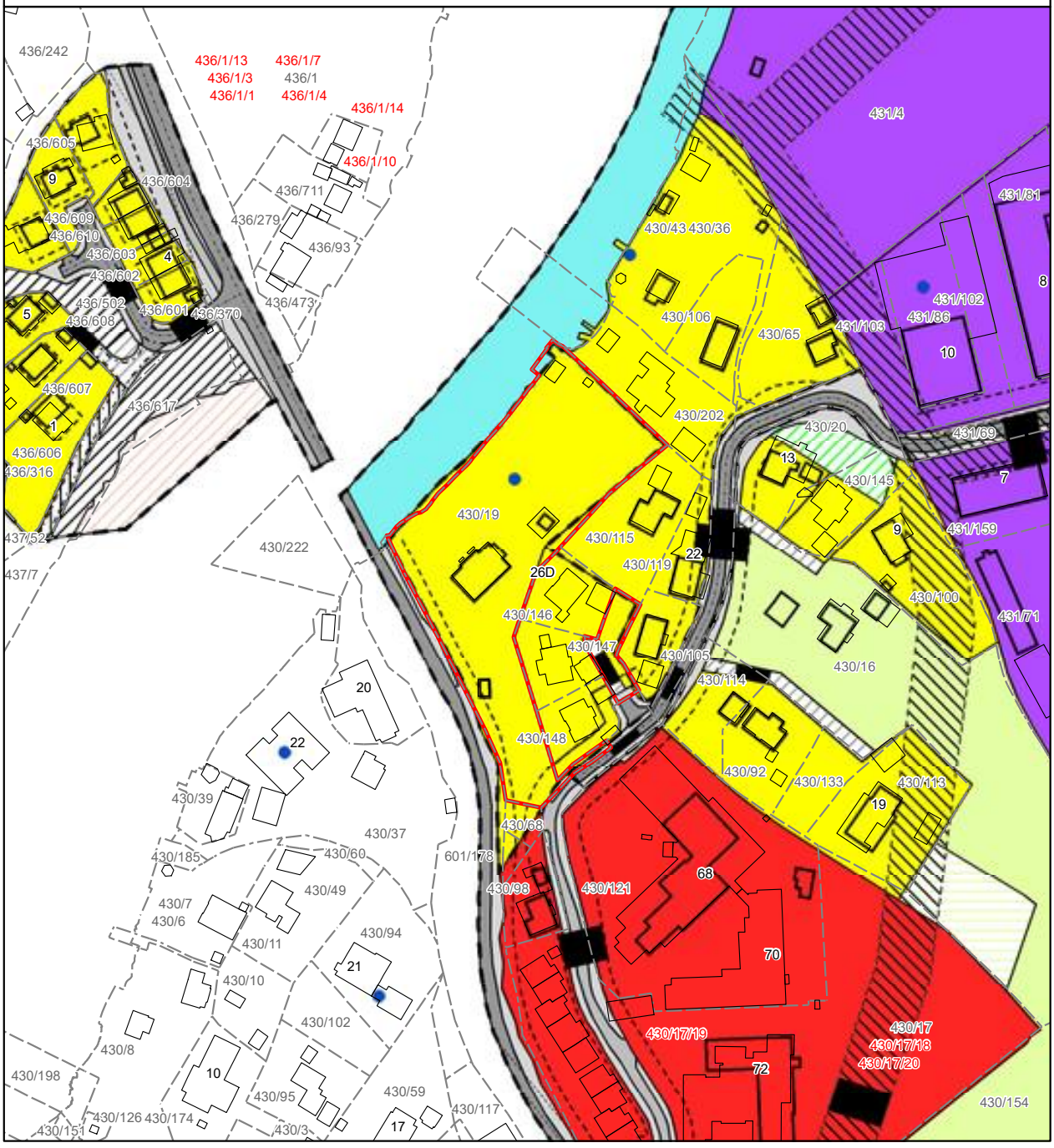
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Dato: 2026-04-20

N

Formål: Annen veggrunn , Felles avkjørsel, Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Trafikkområde i sjø og vassdrag

Hensynssone:



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Privat vei
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0
Planident: 1608pua1
Plannavn: Munkestø 1, 430/142 og 143

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-20

ARENDAL KOMMUNE

N



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

### Samferdsel punkt
- Ikke fullstendig klassifisert

### Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

### Lokalruter
**Status**
- Eksist
- Framtidig

### Hovedruter
**Status**
- Eksist
- Framtidig

### Infrastruktur linjer
**KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST**
- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

### Samferdsel linjer
- Ikke fullstendig klassifisert

### Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

### Hensynssoneområder
- Feil eller ingen verdi

**OBJTYPE**
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

### Restriksjonsområder gammel lov
**Oversiktsplanrestriksjon**
- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystøysone
- Annen restriksjon

### Retningslinjeområder gammel lov

### Oversiktsplanretningslinjer
- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

### Arealformålområder
- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkering (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

### Arealformålområder (Nye)
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Veg, nåv.
- Veg, framt.
- Bane, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- KpOmrade
- Retningslinjegrense gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

# Kommunedelplan

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

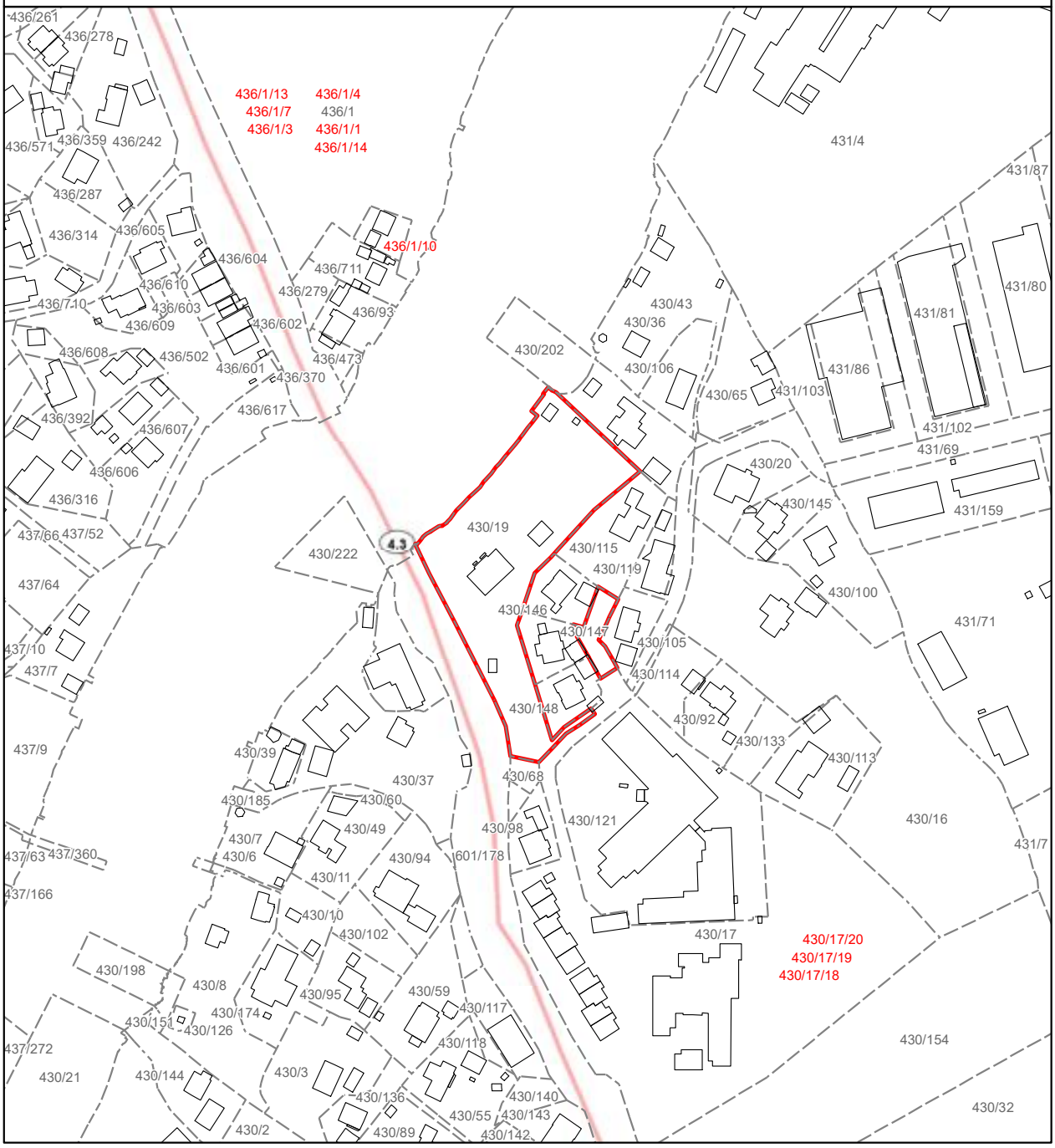
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-04-20



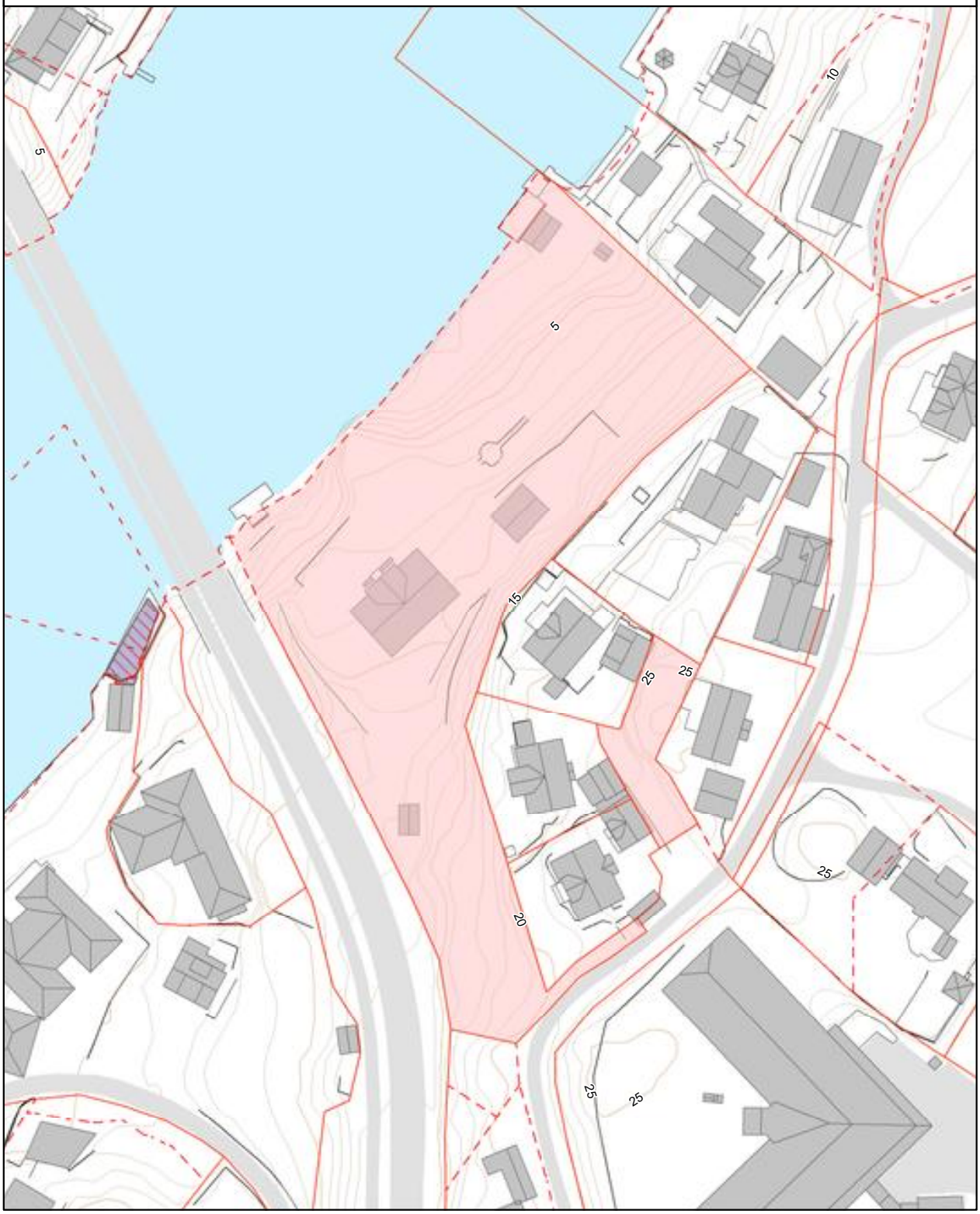
# Grunnkart

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 6788 m²
Dato: 2026-04-20

N



# Tegnforklaring - Grunnkart

## Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

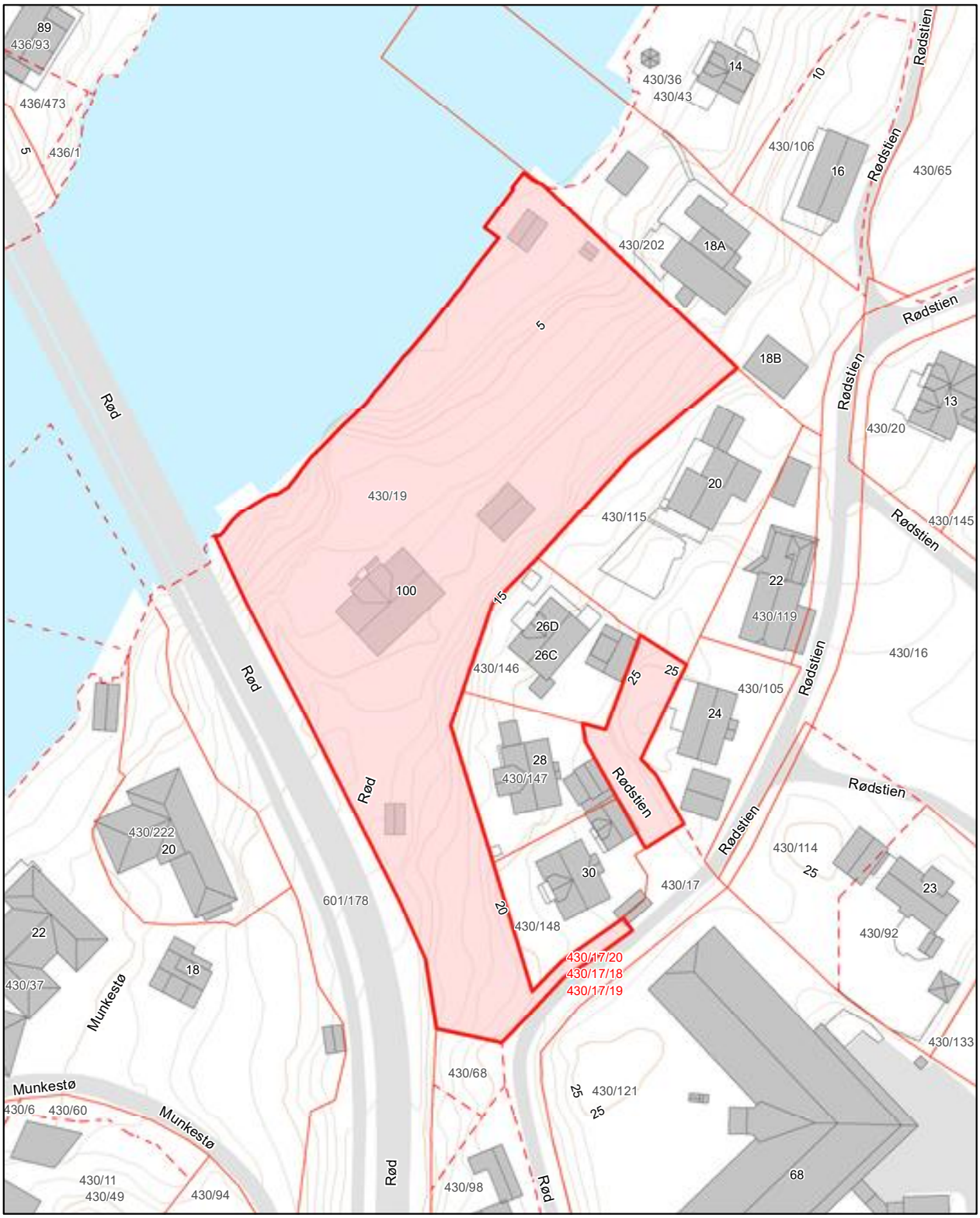
# Oversiktskart

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 6788 m²
Dato: 2026-04-20

N



# Matrikkelkart

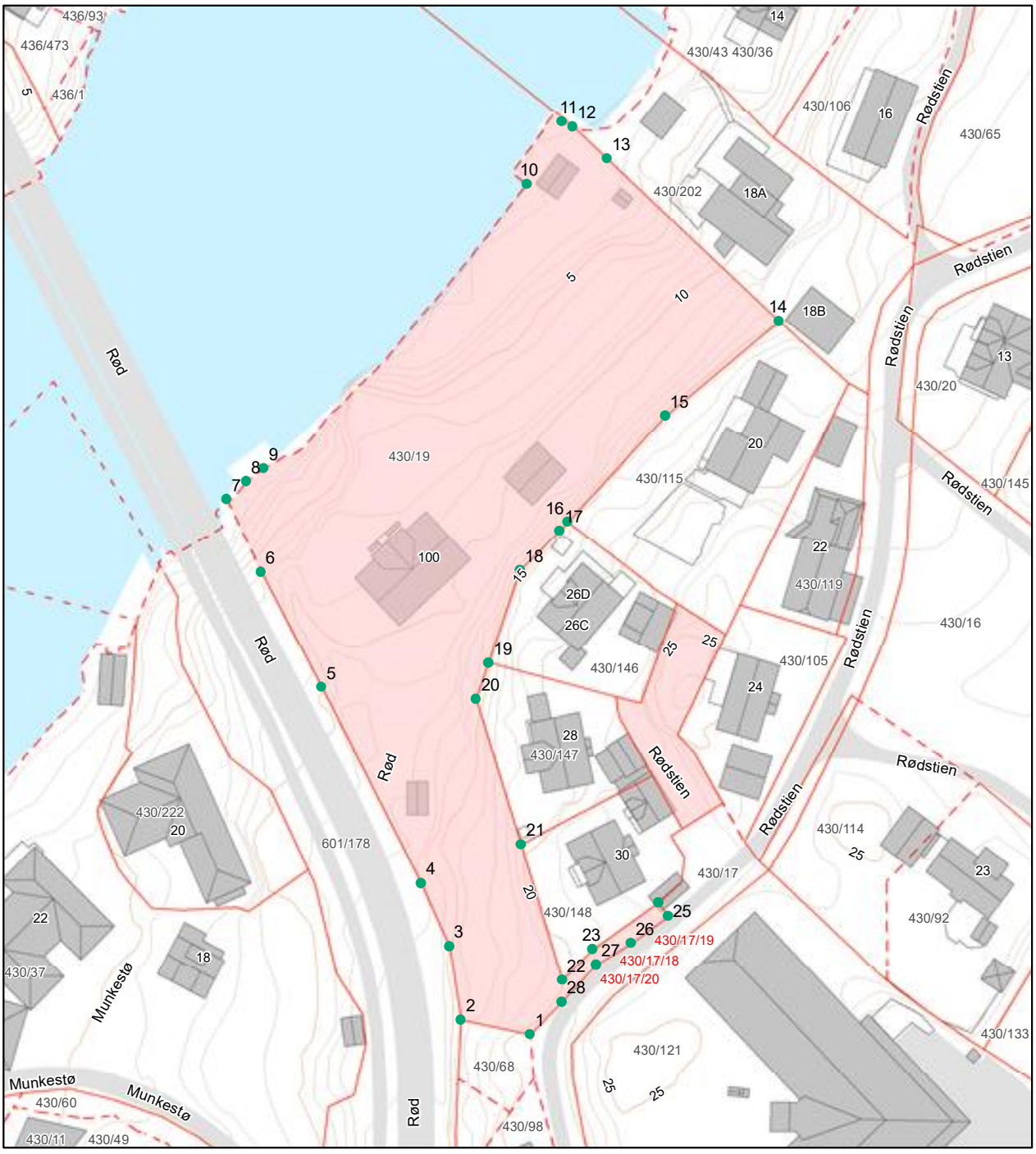
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 6788 m²
Dato: 2026-04-20

N

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 6401.8 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6476364.88877 | 482939.434757 | Jordfast stein | 13.08 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6476367.61384 | 482926.661337 | Ikke spesifisert | 13.75 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6476381.16119 | 482924.485766 | Ikke spesifisert | 12.78 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6476392.81624 | 482919.312248 | Ikke spesifisert | 40.7 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6476429.04792 | 482900.921796 | Ikke spesifisert | 24.08 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6476450.31375 | 482889.685326 | Ikke spesifisert | 14.86 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6476463.7536 | 482883.399719 | Ikke spesifisert | 5.17 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 52 | 0 |
| 8 | 6476467.05154 | 482886.983438 | Ikke spesifisert | 4.08 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 52 | 0 |
| 9 | 6476469.44059 | 482890.267666 | Ikke spesifisert | 72.39 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 52 | 0 |
| 10 | 6476521.96358 | 482938.83843 | Ikke spesifisert | 19.1 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 52 | 0 |
| 11 | 6476533.51545 | 482945.271317 | Ikke spesifisert | 2.26 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 52 | 0 |
| 12 | 6476532.58625 | 482947.319143 | Jord | 8.65 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 13 | 6476526.66475 | 482953.612995 | Jord | 43.79 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 14 | 6476496.64284 | 482985.379981 | Jord | 27.35 | Rør | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 15 | 6476479.14848 | 482964.414 | Jord | 26.71 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 16 | 6476459.5017 | 482946.387232 | Fjell | 2.24 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 17 | 6476457.85326 | 482944.880994 | Fjell | 10.32 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 18 | 6476450.60227 | 482937.561731 | Fjell | 18.06 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 19 | 6476433.53328 | 482931.753266 | Jord | 7.09 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 20 | 6476426.83326 | 482929.466567 | Jord | 28.19 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 21 | 6476399.94117 | 482937.75885 | Jord | 26.21 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 22 | 6476374.90291 | 482945.373899 | Jord | 8 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 6476380.65222 | 482950.923195 | Ikke spesifisert | 14.98 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 24 | 6476389.2262 | 482963.165788 | Ikke spesifisert | 3.07 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 25 | 6476386.70748 | 482964.924962 | Ikke spesifisert | 8.52 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 26 | 6476381.72012 | 482958.034441 | Ikke spesifisert | 7.55 | Vegkant | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 27 | 6476377.70012 | 482951.648669 | Ikke spesifisert | 9.32 | Vegkant | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 28 | 6476370.89707 | 482945.301657 | Ikke spesifisert | 8.41 | Vegkant | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Matrikkelkart

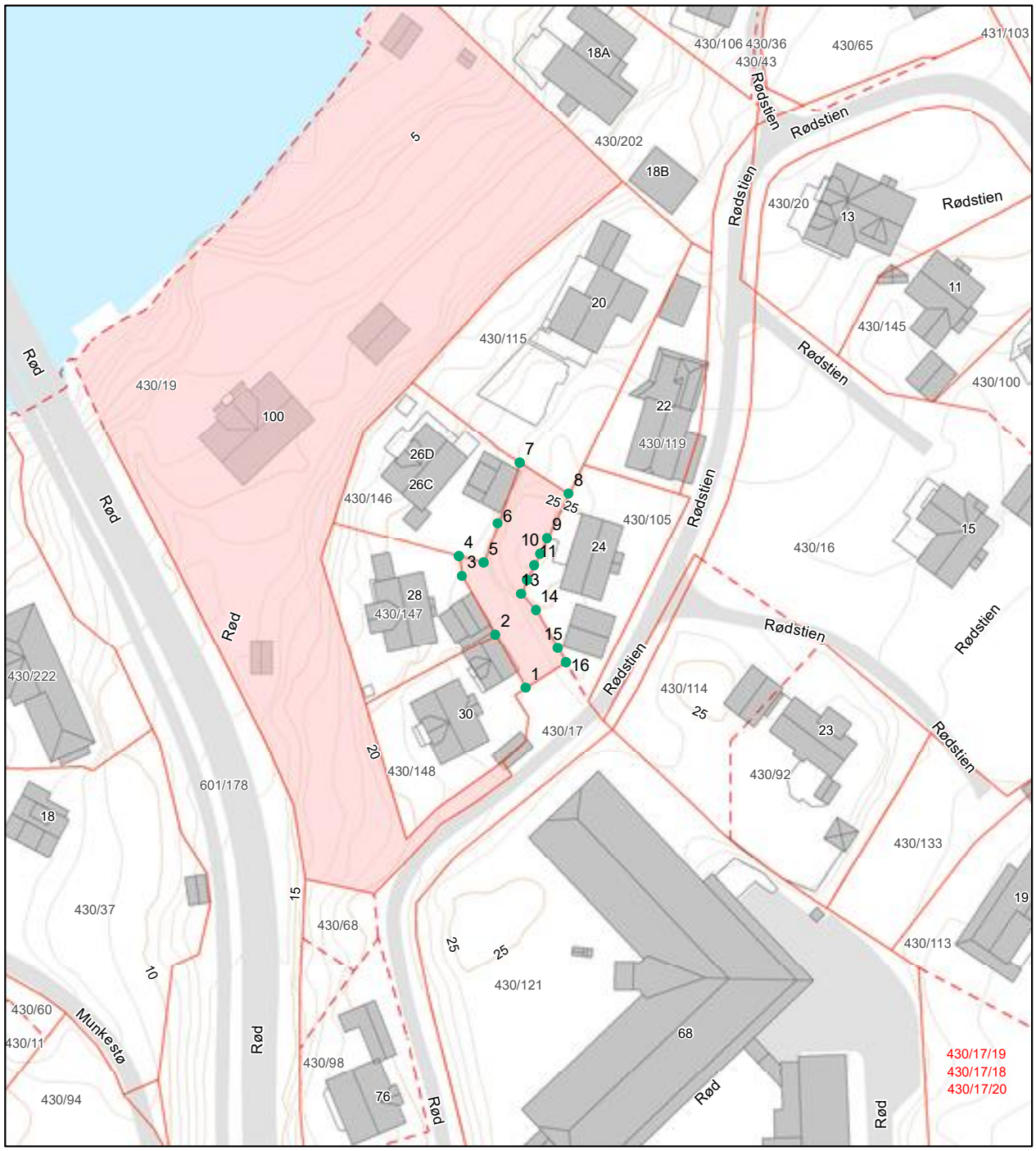
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 6788 m²
Dato: 2026-04-20

N

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.4.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 385.8 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6476402.85347 | 482967.478279 | Ikke spesifisert | 11.32 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6476412.68955 | 482961.916375 | Ikke spesifisert | 12.5 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6476423.54687 | 482955.781879 | Ikke spesifisert | 3.74 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6476427.22917 | 482955.151382 | Ikke spesifisert | 4.72 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6476426.05347 | 482959.707109 | Fjell | 7.69 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6476433.25558 | 482962.339758 | Fjell | 12.02 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6476444.53761 | 482966.431278 | Fjell | 10.76 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6476438.77329 | 482975.487555 | Ikke spesifisert | 9.1 | Gjerdestolpe | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 9 | 6476430.60767 | 482971.497818 | Ikke spesifisert | 3.19 | Gjerdestolpe | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 10 | 6476427.71432 | 482970.193285 | Ikke spesifisert | 2.43 | Gjerdestolpe | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 11 | 6476425.53381 | 482969.125615 | Ikke spesifisert | 3.02 | Gjerdestolpe | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 12 | 6476422.82762 | 482967.784274 | Ikke spesifisert | 2.8 | Gjerdestolpe | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 13 | 6476420.27029 | 482966.650118 | Ikke spesifisert | 4.14 | Gjerdestolpe | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 14 | 6476417.24489 | 482969.467044 | Fjell | 8.04 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 15 | 6476410.28431 | 482973.448314 | Steingjerde | 3.09 | Steingjerde | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 16 | 6476407.60412 | 482974.971363 | Ikke spesifisert | 8.88 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |

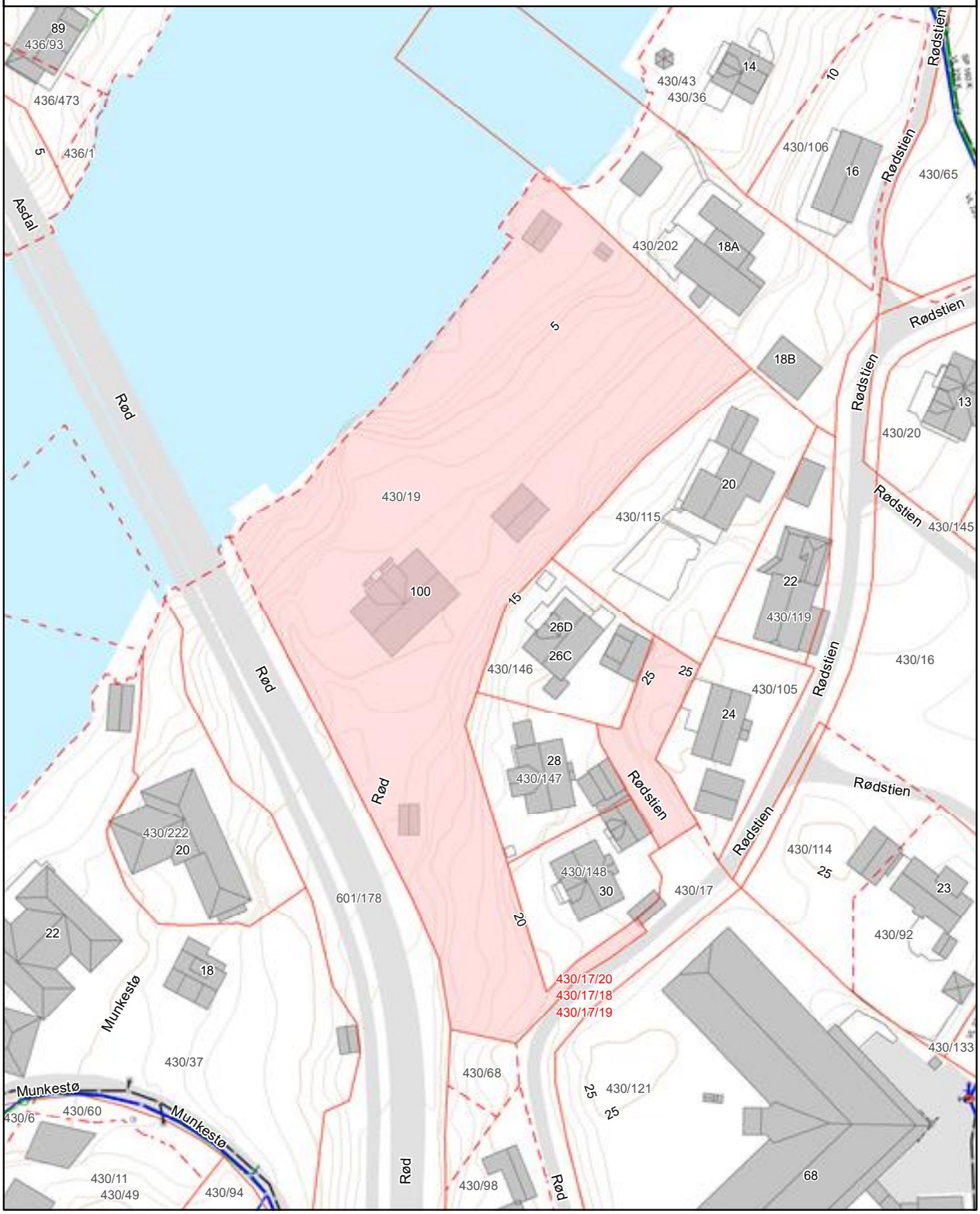
# Ledningskart

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 6788 m²
Dato: 2026-04-20

N



# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

## Vann og avløp



Utskriftsdato: 20.04.2026

# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal
**Telefon:** 37 05 88 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 4203 | **Gårdsnr.** | 430 | **Bruksnr.** | 19 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Rød 100, 4823 NEDENES | | | | | | | | |

## 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** |
|---|---|
| Renovasjon | 4 817,84 kr |
| **Sum** | **4 817,84 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard Abonnement (fast del) | 25% | 1 stk | 1532.31 | 1/1 | 0 % | 1 532,31 kr | 766,15 kr |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 25% | 140 liter | 25.54 | 1/1 | 0 % | 3 575,25 kr | 1 787,63 kr |
| | | | | | **Sum** | **5 107,56 kr** | **2 553,78 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

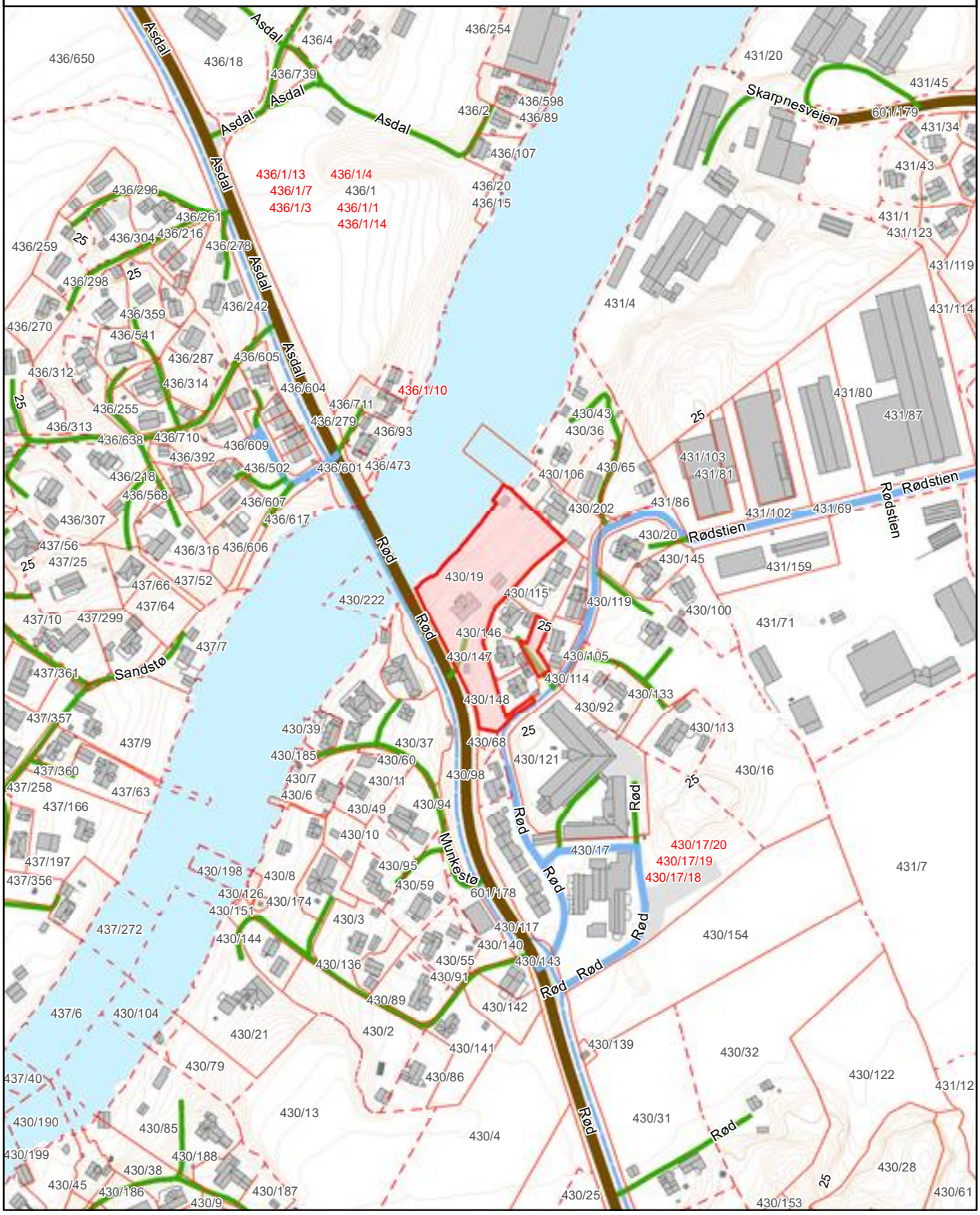
# Veikart

Adresse: Rød 100, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 430/19/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 6788 m²
Dato: 2026-04-20

N



# Tegnforklaring - Veikart

## Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

## Bilveg

**VEGKATEGORI,MEDIUM**

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

## Ikke bilveg

**VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG**

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-430/19/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | ELVERLY | Beregnet areal | 6 787.6 |
| Etablert dato | 21.05.1873 | Historisk oppgitt areal | 6 851.0 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0.59 | Antall teiger | 2 |
| Kommunenummer | 4203 | Kommunenavn | ARENDAL |

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| MARIANNE GRIMDALEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| KNUT OLAV MO GRIMDALEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 05.01.2017 | 09.01.2017 | 16/32460 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 05.01.2017 | 09.01.2017 | 16/32460 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 05.01.2017 | 09.01.2017 | 16/32460 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 31.05.2012 | 11.07.2012 | 2012/3850 | |
| OG - Oppmålingsforretning/grensejustering | 31.05.2012 | 11.07.2012 | 2012/3850 | |
| GJ - Grensejustering | 22.11.2004 | | P72/135 | |
| GJ - Grensejustering | 22.11.2004 | | P 72/135 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 26.02.1998 | | P70/112 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 26.02.1998 | | P70/113 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 26.02.1998 | | P70/114 | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1992 | | | |
| SK - Skylddeling | 13.02.1976 | | P24/33 | |
| SF - Sammenslåing | 21.10.1975 | | | |
| SF - Sammenslåing | 21.10.1975 | | | |
| SK - Skylddeling | 07.08.1968 | | P11/50___ | |
| SK - Skylddeling | 07.12.1954 | | | |
| SK - Skylddeling | 21.05.1873 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| SK - Skylddeling | 21.05.1873 | |
| SK - Skylddeling | 21.05.1873 | P 72/135 |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 6 401.8 | VA - Hjelpelinje vannkant |
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 10.03.1999 | 385.8 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 8728372 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 166940834 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 166940842 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |
| 300404714 | 0 | 183 - Naust båthus sjøbu | FA - Ferdigattest |

## Bygning 8728372: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 45.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 45.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 05.10.1998 | 06.11.1998 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 30.10.1998 | 06.11.1998 |
| TB - Tatt i bruk | 03.06.2004 | 09.06.2004 |

### Bruksenheter

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

### Etasjer

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

## Bygning 166940834: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 16.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 16.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 26.02.2008 |

### Bruksenheter

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

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 16.0 | 16.0 | 0.0 |

## Bygning 166940842: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 234.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 234.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☑ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 26.02.2008 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 234.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 154.0 | 0.0 | 154.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 80.0 | 0.0 | 80.0 | 0.0 |

## Bygning 300404714: 183 - Naust båthus sjøbu

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 15.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 15.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 06.11.2013 | 07.11.2013 |
| TB - Tatt i bruk | 02.05.2017 | 02.05.2017 |

| | | |
|---|---|---|
| FA - Ferdigattest | 09.01.2026 | 12.01.2026 |

### Bruksenheter

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

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 15.0 | 15.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Rød | 100 | | 4823 NEDENES |

Skatteetaten

Dato
20.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4203 ARENDAL**

Gnr 430 Bnr 19 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Rød 100, 4823 NEDENES

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 283 530 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 134 118 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ref. nr. 704806

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Knut Arne Midtstøl | Doknr: 33208 Tinglyst: 11.01.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse: Røedstien 24 | |
| Posthummer: 4823 / Poststed: Nedenes | |
| Fødselsnr./Org.nr. [redacted] / Ref.nr. | |

rekvirent ikke oppgitt: 97469300

STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Knut Olav Grimdalen | [redacted] |
| MARIANNE GRIMDALEN | [redacted] |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0906 | Arendal | 430 | 19 | | |

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

**A** – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0906 | Arendal | 430 | ~~46~~ 202 | | |

**B** – Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 14.11.2016 | Knut Olav Mo Grimdalen |



5/1-17 Marianne Grimdalen

**4. Beskrivelse av rettigheten [6]**

Eier av ny parsell fradelt Gnr 430, Bnr 16 gis rettigheter til å koble seg på vann og avløpsrør. Påkobling vil skje på ny parsell der hvor eksisterende rør krysser eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

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

**6. Underskrifter**

Sted og dato: Nedenes 14.11.2016

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

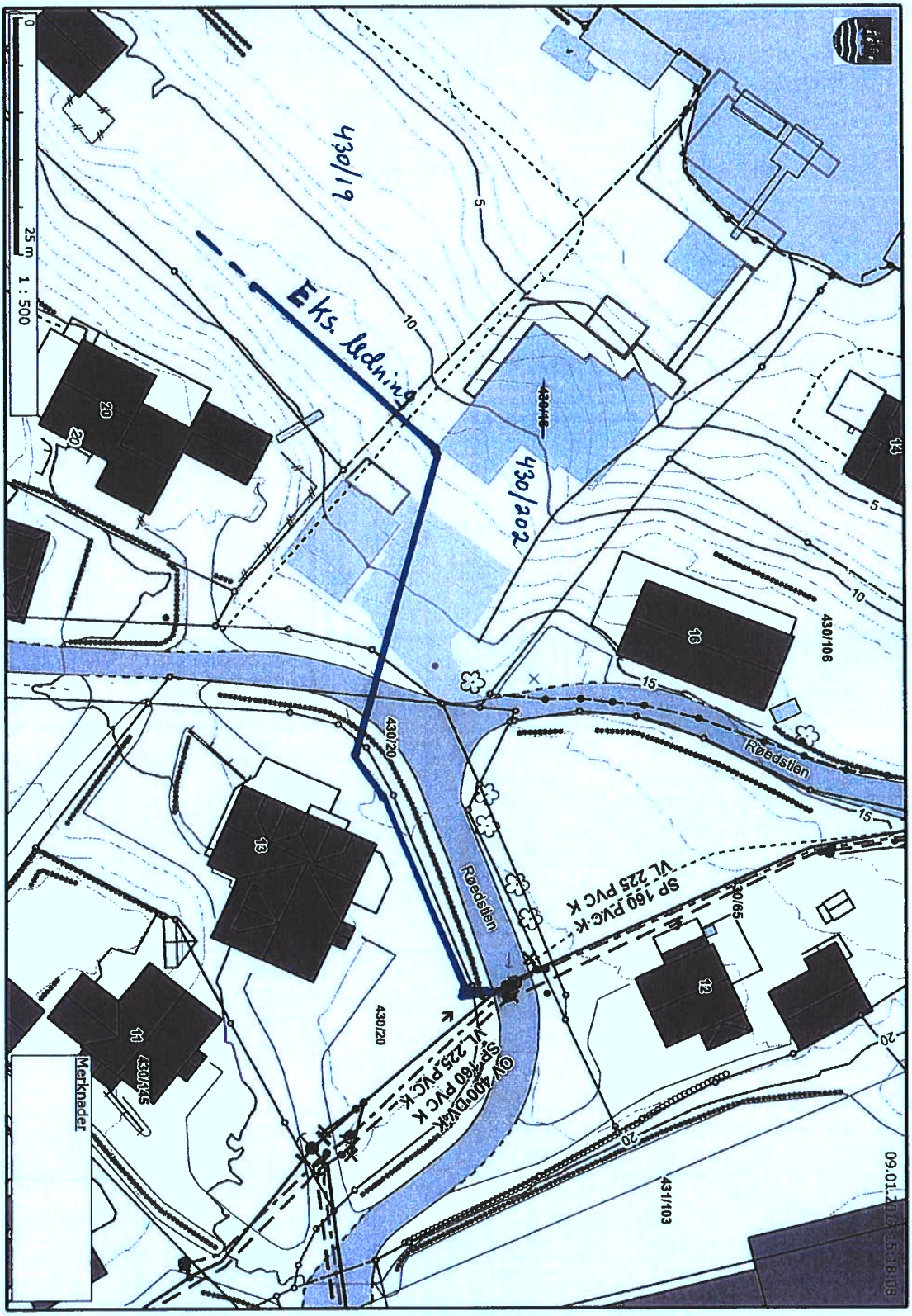
Kurt Olav Nygård Grindaker

5/1-17 Marianne Grindaker

Noter:

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

(6) I henhold til tlf. samtale med en kommunen er den nye fradelte parsellen bnr. 202.


0
25 m
1 : 500
430/9
Eks. ledning
430/202
430/46
430/106
430/20
430/65
430/145
431/103
Rødstien
Rødstien
SP 160 PVC K
VL 225 PVC K
SP 160 PVC K
VL 225 PVC K
VL 400 DUK
Merknader
09.01.2017 15:18:08

# MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[x] med grensejustering

| | |
|---|---|
| Kommune | 0906 Arendal |
| J.nr. | 261/97 |
| Målebrev nr. | P 72/135 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. | |

Målebrev over

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendom | Gnr. 430 | Bnr. 19 | Festenr. |
| | Bruksnavn/adresse: Elverly | | |
| Areal | 6851,0 m2 | | |

Dagbokstempel: TINGLYST DAGBOKNR: 10773 - 8 DES. 2004 STATENS KARTVERK

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 28/11-1997 |
| Rekvirent | Marianne og Knut Olav Mo Grimdalen |
| Bestyrer | Nils J. Seldal |
| Forretning | Kart- og oppmålingsforretning over eiendommen "Elverly", gnr. 430, bnr. 19.<br>Eierne av 430/19, Marianne og Knut Olav Mo Grimdalen og 430/115, Gunn Narten og Johnny A. Sørbøe har godkjent at et areal på 67,1 m2 av bnr. 115 er blitt overført til bnr. 19 som ensidig grensejustering, og at dette arealet i ettertid skal tilhøre bnr. 19.<br>Arealet er merket pkt. 54-6-36-54 på målebrevkartet.<br>Eierne av bnr. 19 er også blitt enige med eier av 430/17, Arendal kommune v/Paul Mauren om at en parsell på 135,3 m2 av bnr. 19 er blitt overført til bnr. 17 som ensidig grensejustering og at denne parsellen i ettertid skal tilhøre bnr. 17.<br>Parsellen er merket pkr. 25-24-56-17-15-14-55-25 på målebrevkartet.<br>Sistnevnte parter er også blitt enige om at den fremtidige grensa mellom eiendommene sine skal gå langs eksisterende vei fra pkt. 56 til pkt. 23-22-21 frem til ny nedsatt bolt i stein, pkt. 20 og derfra videre frem til bolt, pkt. 41, mot fylkesveien.<br>Det oppgitte areal på eiendommen er beregnet etter foretatt justering. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Arendal, 22/11-2004 | | ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Nils J. Seldal | Nils J. Seldal |

Tinglysing

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| Doknr: 10773 Tinglyst: 08.12.2004 Emb. 036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM | TINGLYST DAGBOKNR: 10773 - 8 DES. 2004 STATENS KARTVERK |

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 430 | 19 | |

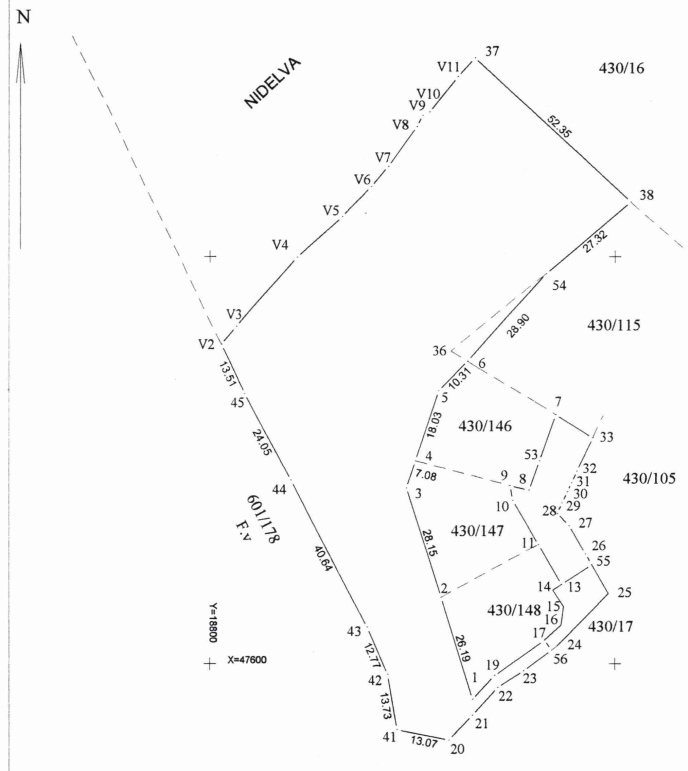
Representasjonspunkt: X 47665 Y 18853 Z

| Kartblad | x | Landsnett |
|---|---|---|
| BQ010-1-08 | | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:1000 | 6851.0 M² |

# MÅLEBREVKART

| Jnr | Målebrev nr |
|---|---|
| 261/97 | P 72/135 |




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| V2 | Grensepunkt i vann | 47678.38 | 18802.67 | 5.78 | |
| V3 | Grensepunkt i vann | 47682.80 | 18806.40 | 22.74 | |
| V4 | Grensepunkt i vann | 47699.80 | 18821.50 | 14.94 | |
| V5 | Grensepunkt i vann | 47709.80 | 18832.60 | 10.19 | |
| V6 | Grensepunkt i vann | 47717.20 | 18839.60 | 6.66 | |
| V7 | Grensepunkt i vann | 47722.20 | 18844.00 | 12.04 | |
| V8 | Grensepunkt i vann | 47732.00 | 18851.00 | 3.13 | |
| V9 | Grensepunkt i vann | 47734.80 | 18852.40 | 1.88 | |
| V10 | Grensepunkt i vann | 47735.60 | 18854.10 | 11.23 | |
| V11 | Grensepunkt i vann | 47744.30 | 18861.20 | 6.32 | |
| 37 | Gkj.bolt i stein | 47749.01 | 18865.41 | 52.35 | |
| 38 | Rør i jord | 47713.41 | 18903.81 | 27.32 | |
| 54 | Gkj.bolt i jord | 47695.72 | 18882.99 | 28.90 | |
| 6 | Gkj.bolt i fjell | 47674.24 | 18863.65 | 10.31 | |
| 5 | Gkj.bolt i fjell | 47666.92 | 18856.39 | 18.03 | |
| 4 | Gkj.bolt i jord | 47649.79 | 18850.74 | 7.08 | |
| 3 | Gkj.bolt i jord | 47643.07 | 18848.52 | 28.15 | |
| 2 | Gkj.bolt i jord | 47616.25 | 18857.06 | 26.19 | |
| 1 | Gkj.bolt i jord | 47591.27 | 18864.90 | 8.00 | |
| 19 | Umerket | 47597.07 | 18870.40 | 14.95 | |
| 17 | Umerket | 47605.76 | 18882.57 | 3.07 | |
| 56 | Umerket | 47603.26 | 18884.35 | 8.52 | |
| 23 | Grensepkt. i vegkant | 47598.20 | 18877.50 | 7.54 | |
| 22 | Grensepkt. i vegkant | 47594.12 | 18871.15 | 9.31 | |
| 21 | Grensepkt. i vegkant | 47587.26 | 18864.86 | 8.39 | |
| 20 | Gkj.bolt i stein | 47581.20 | 18859.05 | 13.07 | |
| 41 | Off.gkj. grensemerke | 47583.80 | 18846.25 | 13.73 | |
| 42 | Off.gkj. grensemerke | 47597.34 | 18843.95 | 12.77 | |
| 43 | Off.gkj. grensemerke | 47608.96 | 18838.66 | 40.64 | |
| 44 | Off.gkj. grensemerke | 47645.03 | 18819.94 | 24.05 | |
| 45 | Off.gkj. grensemerke | 47666.20 | 18808.51 | 13.51 | |
| V2 | Grensepunkt i vann | 47678.38 | 18802.67 | | |
| 55 | Umerket | 47624.25 | 18894.21 | 8.87 | |
| 13 | Umerket | 47619.43 | 18886.76 | 11.30 | |
| 11 | Umerket | 47629.22 | 18881.11 | 12.48 | |
| 10 | Umerket | 47640.03 | 18874.87 | 3.73 | |
| 9 | Umerket | 47643.70 | 18874.20 | 4.72 | |
| 8 | Gkj.bolt i fjell | 47642.56 | 18878.78 | 7.68 | |
| 53 | Gkj.bolt i fjell | 47649.80 | 18881.33 | 12.00 | |
| 7 | Gkj.bolt i fjell | 47661.12 | 18885.33 | 10.75 | |
| 33 | Grensepkt. i gjerde | 47655.43 | 18894.45 | 9.09 | |
| 32 | Grensepkt. i gjerde | 47647.23 | 18890.53 | 3.18 | |
| 31 | Grensepkt. i gjerde | 47644.32 | 18889.24 | 2.43 | |
| 30 | Grensepkt. i gjerde | 47642.13 | 18888.20 | 3.02 | |
| 29 | Grensepkt. i gjerde | 47639.41 | 18886.88 | 2.80 | |
| 28 | Grensepkt. i gjerde | 47636.84 | 18885.77 | 4.14 | |
| 27 | Gkj.bolt i fjell | 47633.85 | 18888.62 | 8.03 | |
| 26 | Gr.pkt. i steingj. | 47626.91 | 18892.66 | 3.08 | |
| 55 | Umerket | 47624.25 | 18894.21 | | |

# RETTSBOK

Sorenskriveren i Nedenes
30 APR. 1993
DAGBOKFØRT
30.04.93 02663
SORENSKRIVEREN I NEDENES

**FOR**

**AUST-AGDER JORDSKIFTERETT**

År 1988 den 19. mai ble jordskifterett satt i huset til Wilhelm Hansen på Røed i Øyestad.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Eystein Kallhovd.
Jordskiftemeddommere:1. Bonde Kåre Tingstveit, Tingstveit.
2. Bonde Odd Lillemoen, Gjennestad.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 8/1987.

Parter oppgitt i jordskiftekravet:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Sigurd Riiber | medeier | gnr. | 30, | bnr. | 1 | i Øyestad. |
| 2. | Nils Riiber | " | " | 30, | " | 1 | " " |
| 3. | Jens Riiber | " | " | 30, | " | 1 | " " |
| 4. | Elna Hesthag | eier | " | 30, | " | 2 | " " |
| 5. | Wilhelm Hansen | " | " | 30, | " | 4,5,18 | " " |
| 6. | Karsten Bøvre | " | " | 30, | " | 8 | " " |
| 7. | Leif Røed | " | " | 30, | " | 13 | " " |
| 8. | Ursula Songe Møller | " | " | 30, | " | 19 | " " |
| 9. | Jan Ove Urdal | " | " | 30, | " | 21 | " " |
| 10. | Kirsten Vinje Gunnerud | " | " | 30, | " | 31 | " " |
| 11. | Einar Berntzen-Røed | " | " | 30, | " | 32 | " " |
| 12. | Einar Ødegaard | " | " | 30, | " | 33 | " " |
| 13. | Bjørg Andersen | " | " | 30, | " | 35 | " " |
| 14. | William Wilhelmsen | " | " | 30, | " | 37 | " " |
| 15. | Halvor Boye | " | " | 30, | " | 38 | " " |
| 16. | Arne Andersen | " | " | 28, | " | 3,4 | " " |

Saken gjelder: Rettsutgreiing i henhold til Jordskiftelovens § 2h samt grensegang i henhold til samme lovs § 88.

Til stede: Nr. 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 14, 15 og 16 møtte personlig.
For nr. 2 og 3 møtte broren, Sigurd Riiber (nr. 1) med skriftlig fullmakt.
For nr. 8 møtte hennes mann, Thor Songe Møller.

Advokat Ove Andersen var innkalt som observatør for Øyestad historielag. Andreas Vevstad møtte i hans sted.

Doknr: 2663 Tinglyst: 30.04.1993 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lovlig varslet, men ikke møtt: Nr. 7, 12 og 13.

Etter henvisning til Domstollovens regler, §§ 106 - 108, fremkom ingen innvending mot rettens sammensetning.

Begge jordskiftemeddommerne har tidligere tjenestegjort i jordskifteretten.

Rettens formann refererte og la frem

Dok. nr. 1, Krav om jordskifte/grensegangssak fra Wilhelm Hansen og Kirsten Vinje Gunnerud, datert 25.5.1987, vedheftet oppnevning av jordskiftemeddommere, innkalling til rettsmøte 22.10.1987, brev fra Kirsten Vinje Gunnerud, datert 22.9.1987, jordskifterettens brev til sakens parter vedr. utsettelse av saken, datert 29.9.1987, innkalling til dagens møte samt Postverkets kvittering for innlevert rekommandert brev til sakens parter.

Det ble opplyst at kravet er fremsatt på vegne av samtlige medeiere i Røed felleseie.

Partene fikk ordet og redegjorde for saken som kom til å omfatte:

1. Klargjøring av rettighetsforhold i strand og vassdrag fra Skarpenes til Nedenes grense.
2. Rettigheter og grenser for Arendals Vasdrags Brugseierforenings (Fellesfløtningen) område på Bomsholmen.

Til stede haddes en rekke dokumenter bl.a. utskiftningsprotokoll fra 1874 vedrørende gården Røed.

Dokumentene ble i nødvendig grad gjennomgått, og vil om sakens utvikling krever det bli dokumentført senere.

Arne Andersen uttalte at han ikke hadde noen interesse i saken, og ble således permittert fra møtet.
Han vil ikke bli å regne for part i saken.

Retten sammen med partene så på forholdene i marka langs en del av strandstrekningen samt ved "Fellesfløtningens" hus på Bomsholmen. Partene fikk igjen uttale seg samt gjøre sine påvisninger.

Partene synes å ha ulik oppfatning av en rekke spørsmål knyttet til ovennevnte punkt 1 og 2.

Jordskifteretten fant vilkårene til stede og fremmet saken i henhold til fremsatt begjæring.

Arronderingen av "Fellesfløtningens" areal på Bomsholmen ble drøftet, og i samråd med tilstedeværende parter ble oppgått en foreløpig grense i marka som ble markert med malingsmerker.

Andreas Vevstad uttalte at Øyestad historielag hadde tatt i bruk "Fellesfløtningens" hus på Bomsholmen, og det var interesse for å etablere et fastere forhold når det gjaldt tilstøtende grunn.

Det var enighet og ønske blant de fremmøtte parter at den videre kontakt for drøftinger vedr. Røed felleseie i første omgang skulle rettes til styret i felleseiet ved formann Einar Ødegaard.
Styret skulle i møte med jordskifteretten suppleres med Sigurd Riiber.

Dette møte koster:

| | | |
|---|---|---|
| Jordskiftemeddommer | Kåre Tingstveit ... | kr. 345,- |
| " | Odd Lillemoen ..... | " 320,- |
| | Tilsammen ..... | kr. 665,- |

som gjøres opp ved at Kirsten Vinje Gunnerud, Sigurd Riiber og Wilhelm Hansen hver innbetaler et forskudd på kr. 1 000,-.

Saken ble utsatt inntil videre.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Nytt møte i
sak nr. 8/1987 ble holdt i huset til Wilhelm Hansen på Røed 24. november 1988 - utsatt fra 19. mai 1988.

Rettens medlemmer var de samme som tidligere og deres habilitet fantes uendret.

Til behandling: Sakens utvikling og videre fremdrift.

Til stede: Einar Berntzen-Røed, Wilhelm Hansen, Elna Hesthag, Sigurd Riiber, Leif Røed, Einar Ødegaard, Halvor Boye, William Wilhelmsen, Karsten Bøvre, Kirsten Vinje Gunnerud, Bjørg Andersen, Jan Ove Urdal og Thor Songe-Møller.

Rettens formann refererte og la frem som

Dok. nr. 2, Innkalling til dagens møte, datert 15. november 1988, sendt sakens parter samt jordskiftemeddommerne.

Rettens formann gjorde rede for sakens utvikling.

Til stede haddes original kart fra utskiftningen på Røed 1874 utlånt fra Jordskifteverkets Kartarkiv.

Det hadde vært holdt to møter med medlemmene i styret for Røed felleseie samt Sigurd Riiber. Det første 27.7.1988 i huset til Elna Hesthag og senere 2.8.1988 på Fylkeshuset.
Andreas Vevstad var til stede på det første møtet.

På møtene ble utskiftningsprotokollen fra 1874 med tilhørende kart gjennomgått, spesielt for registrering hva gjaldt forhold som inngikk i felleseiet.

Det ble uttalt at styret i felleseiet hadde forhandlinger gående med Historielaget og Arendals Vasdrags Brugseierforening vedr. en rekke spørsmål knyttet til gården Rød, og det så seg tjent med å fortsette dette arbeidet.

Rettens formann har ingen innvending mot styrets ønske, men hadde gjort oppmerksom på at spørsmål eller avtaler som berører saken må bli å legge frem for jordskifteretten for godkjenning.

Rettens formann orienterte partene om at Jan Ove Urdal hadde begjært saken utvidet til også å omfatte grenseoppgang for sitt bnr. 21 mot Elna Hesthags bnr. 2.

Angjeldende grense er fastlagt og beskrevet i utskiftningsprotokollen fra 1874 og senere oppgått og beskrevet i særskilt sak nr. 21/1957 ved Nedenes jordskifterett.

Grensen er beskrevet å følge en liten bekk som for noen få år tilbake ble lagt igjen. Det var derfor i dag vanskelig å stedfeste grensen i marka.

Jordskifteretten fant vilkårene for grensegang til stede og har etterkommet begjæringen om å utvide saken.

Grensen er fastlagt i marka sammen med berørte parter. Skriftlig avtale herom er vedlagt sakens dokumenter.

Partene fikk ordet.

Etter det som fremkom var det tydelig at det hersket ulik oppfatning av det areal og de rettigheter som inngikk i felleseiet.

For å få en best mulig oversikt over hvor saken står, påtok styret seg å gå ut med et spørreskjema til den enkelte medeier i felleseiet, redigere de innkomne svar og legge disse frem for jordskifteretten innen 1. februar 1989.

Jordskifteretten har ingen innvending mot en slik ordning.

Dette møtet koster:

| | | |
|---|---|---|
| Jordskiftemeddommer | Kåre Tingstveit ..... | kr. 320,- |
| " | Odd Lillemoen ..... | " 320,- |
| Arbeidsgiveravgift | ..... | " 86,- |
| Tilsammen | ..... | kr. 726,- |

som blir å trekke av tidligere innbetalt forskudd.

Saken ble utsatt inntil videre.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Nytt møte i
sak nr. 8/1987 - utsatt fra 24. november 1988 - ble holdt 21. juni 1990 i Furuheim eldresenter på Natvig i Øyestad.

Rettens medlemmer var de samme som tidligere, og deres habilitet fantes uendret fra forrige møte.

Til stede: Elna Hesthag, Wilhelm Hansen, Karsten Bøvre, Leif Røed, Kirsten Vinje Gunnerud, Einar Berntzen-Røed, Einar Ødegaard, Bjørg Andersen og William Wilhelmsen sammen med prosessfullmektig, h.r. advokat Frithjof B. Sigmond, Oslo,
Jan Ove Urdal sammen med prosessfullmektig, advokat Halvard Duesund, Grimstad,
Halvor Boye, Sigurd Riiber, som også møtte for sine brødre Nils og Jens Riiber og Ruth Boye sammen med sønnen Kjell Boye.

Ingeniør Torstein Andersen ved Fylkesjordskiftekontoret var også til stede.

Varslet men ikke møtt: Ordføreren i Øyestad og Ursula Songe-Møller.

Ruth Boye har i brev til jordskifteretten datert 12. juni 1990 opplyst at hun har overtatt gnr. 30, bnr. 3, jfr. dok. nr. 27.

Rettens formann la frem som

Dok. nr. 3, Brev fra h.r. advokat Frithjof B. Sigmond, datert 22. mai 1989.
Dok. nr. 4, Brev til h.r. advokat Sigmond, datert 29. mai 1989.
Dok. nr. 5, Oversendelsesbrev, datert 29. mai 1989.
Dok. nr. 6, Brev fra Nils Hertzberg Riiber, datert 6.juni 1989.
Dok. nr. 7, Prosesskrift fra h.r.advokat Frithjof B. Sigmond, datert 28.6.1989.
Dok. nr. 8, Brev til ordføreren i Øyestad, datert 18.juli 1989.
Dok. nr. 9, Oversendelsbrev, datert 18. juli 1989.
Dok. nr. 10, Brev fra Øyestad kommune, datert 2. august 1989, vedheftet rettens brev av 7. august 1989.
Dok. nr. 11, Brev fra Sigurd Riiber m.fl. datert 7. august 1989.
Dok. nr. 12, Brev fra Sigurd Riiber m.fl. datert 11. august 1989.
Dok. nr. 13, Brev fra advokat Halvard Duesund, datert 11. august 1989 vedheftet rettens brev av 24. august 1989.
Dok. nr. 14, Brev m/vedlegg fra Øyestad kommune, datert 30. august 1989.
Dok. nr. 15, Oversendelsbrev datert 31. august 1989.
Dok. nr. 16, Tilsvar fra advokat Duesund, datert 13. september 1989.
Dok. nr. 17, Oversendelsesbrev, datert 28. september 1989.
Dok. nr. 18, Brev fra h.r.advokat Sigmond, datert 6. oktober 1989, vedheftet rettens brev av 9. oktober 1989.
Dok. nr. 19, Brev fra advokat Duesund, datert 13. oktober 1989, vedheftet rettens brev av 19. oktober 1989.
Dok. nr. 20, Prosesskrift m/vedlegg fra h.r.advokat Sigmond, datert 24. oktober 1989.
Dok. nr. 21, Oversendelsesbrev, datert 2. november 1989.
Dok. nr. 22, Prosesskrift m/vedlegg fra advokat Duesund, datert 22. og 23. november 1989.
Dok. nr. 23, Oversendelsesbrev, datert 5. desember 1989.
Dok. nr. 24, Prosesskriv fra advokat Duesund, datert 9. januar 1990.
Dok. nr. 25, Oversendelsesbrev, datert 17. januar 1990.
Dok. nr. 26, Innkalling til nytt møte, datert 3. mai 1990.
Dok. nr. 27, Brev fra Ruth Boye, datert 12. juni 1990.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene fikk ordet.

H. r. advokat Sigmond gjorde rede for sitt engasjement i saken.

Han viste til rettsboken vedr. utskiftningen på Røed i 1870-årene, og pekte på hvilke områder som ikke var tatt med i skiftet. Videre ble bl.a. uttalt at elve- og strandrettighetene ble holdt utenfor skiftet.
H.r. advokat Sigmond uttalte at det kunne forenkle saken om forholdene i strand og elv ut fra Urdals eiendom kunne klarlegges først. Dette syn fikk ikke særlig gehør blant de øvrige parter.

Advokat Duesund, for Jan Ove Urdal, hevdet at Urdals parsell, som er på ca. 5 daa, også omfattet stranden, og at han hadde full disposisjonsrett i elva ut fra sin eiendom.

Sigurd Riiber og Halvard Boye ga uttrykk for at utskiftnings-kartet og protokoll viser at eiendommene går til vannet. Grenser og eiendomsrett til grunnen i elva må bli å fastlegge i henhold til vassdragslovens regler.

Kjell Boye uttalte at deres interesse i saken knyttet seg til elvegrunnen ut fra et nærmere angitt areal ved enden av en veg.

På forespørsel viste partene interesse for å søke saken løst i minnelighet.

Etter noen meningsutveksling fikk Elna Hesthag og Sigurd Riiber i oppdrag å utarbeide et forslag til minnelig ordning og legge dette frem for jordskifteretten innen 1. november 1990.

Dette møte koster:

| | | |
|---|---|---|
| Jordskiftemeddommer | Kåre Tingstveit ..... | kr. 318,- |
| " | Odd Lillemoen ..... | " 336,- |
| Arbeidsgiveravgift | ..... | " 84,- |
| Tilsammen | ..... | kr. 738,- |

som blir å utbetale av tidligere innbetalt forskudd.

Saken ble utsatt inntil videre.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Nytt møte i
sak nr. 8/1987 - utsatt fra 21. juni 1990 - ble holdt 21. oktober 1991 i Lunderød Idrettshus på Asdal.

Rettens medlemmer var de samme som tidligere, og deres habilitet fantes uendret fra forrige møte.

Til stede: Jan Ove Urdal sammen med prosessfullmektig, advokat Halvard Duesund.
Sigurd Riiber som også møtte for sine brødre Nils og Jens Riiber.
Halvor Boye.

Kjell Sigurd Boye med skriftlig fullmakt for sin mor Ruth Boye.
William Wilhelmsen.
Karsten Bøvre.
Paul Songe-Møller med skriftlig fullmakt fra sine foreldre Ursula og Tor Songe-Møller.
Jens P. Christensen.
Odd og Arnold Linga sammen med sin prosessfullmektig, advokat Harald Dietrichson.
Wilhelm Hansen sammen med sønn og svigerdatter Hans og Karin Krågebakk, Einar Ødegaard, Einar Berntzen-Røed, Elna Hesthag og Bjørg Andersen sammen med prosessfullmektig h.r.advokat Frithjof B. Sigmond.

Ingeniør Torstein ved Fylkesjordskiftekontoret var også til stede.

Varslet men ikke møtt: Ordføreren i Øyestad.
Leif Røed.
Kirsten Vinje Gunnerud.

Rettens formann la frem som

Dok. nr. 28, Brev til sakens parter, datert 2. januar 1991.
Dok. nr. 29, Brev m/vedlegg til h.r.advokat Sigmond, datert 6. februar 1991.
Dok. nr. 30, Prosesskrift fra h.r.advokat Sigmond, datert 22. februar 1991.
Dok. nr. 31, Oversendelsesbrev datert 28. februar 1991.
Dok. nr. 32, Brev fra advokat Duesund, datert 19. mars 1991, vedheftet jordskifterettens svarbrev datert 21, mars 1991.
Dok. nr. 33, Oversendelsesbrev datert 30. april 1991.
Dok. nr. 34, Innkalling til dagens møte, datert 15. august 1991.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Rettens formann redegjorde for sakens utvikling.

Forliksforhandlingene som partene hadde ført på egen hånd hadde ikke ført frem.

I dagens møte var retten innstilt på å gjennomføre hovedforhandling i saken.

Før denne ble påbegynt ble partene forespurt om forliksmeklingen skulle ansees for avsluttet.

Samtlige parter ga da uttrykk for ønske om fortsatt forhandlinger med tanke på en minnelig løsning.

Jordskifteretten ville ikke motsette seg partenes ønske.

Partene fikk ordet i sin tur.

Elna Hesthag la frem

Dok. nr. 35: Brev m/vedlegg fra Kirsten Vinje Gunnerud, datert 13. oktober 1991.

Advokat Duesund la frem

Dok. nr. 36: Brev fra Nidarå Fellesfløtningsforening, datert 3.januar 1990

Det ble under dagens møte foretatt befaring i Munkestø og på Bomsholmen.
Partene fikk begge steder uttale seg samt gjøre sine påvisninger.

Dagen gikk med til forliksforhandlinger, og resulterte i et forslag til rettsforlik som samtlige tilstedeværende parter sluttet seg til.

En del av de fremmøtte parter hadde imidlertid forlatt møtet i løpet av dagen.

Møtet ble utsatt til påfølgende dag for underskrift av rettsforliket.

Elna Hesthag påtok seg å varsle de parter som ikke var til stede ved møtets slutt.

Møtet fortsatte 22. oktober 1991 i de samme lokaler som foregående dag.

Av partene møtte: Jan Ove Urdal sammen med sin prosessfullmektig, advokat Halvard Duesund.
Sigurd Riiber som også møtte for sine brødre Nils og Jens Riiber.
Halvor Boye.
Torgeir Boye med skriftlig fullmakt for sin mor Ruth Boye.
William Wilhelmsen.
Karsten Bøvre.
Paul Songe-Møller.
Jens P. Christensen.
Odd Linga sammen med sin prosessfullmektig, advokat Harald Dietrichson.
Einar Ødegaard, Wilhelm Hansen, Elna Hesthag og Einar Berntzen-Røed sammen med prosessfullmektig, h.r. advokat Frithjof B. Sigmond.

Ved gjennomgåelse av forliksforslaget viste det seg at det ikke

ble tiltrådt av samtlige fremmøtte parter.

Det var spesielt ett punkt i forslag hva gjaldt utnyttelse av strandlinjen, punkt 6, som partene nå ikke kunne enes om. Drøftelser for å få dette punkt tilpasset samtlige parter førte ikke frem.

Rettens formann uttalte at forliksforhandlingene nå måtte ansees for avsluttet.

Det var under dagens møte ikke tid til å gjennomføre hovedforhandling i saken, og i samråd med partene ble denne utsatt til senere.

Under møtet ble dessuten opplyst at flere eiere av bruk med strandlinje på strekning Skarpenes - Nedenes grense ikke var innkalt som parter i saken.

Einar Ødegaard, formann i Røed Felleseie, påtok seg å gi jordskifteretten opplysning om nye parter det kunne bli aktuelt å innkalle.

Som et siste forsøk på å få til en minnelig løsning i saken, ble avtalt at partene skulle få tilsendt et forliksforslag hvor punkt 6 var sløyfet.

Frist til å meddele jordskifteretten hvorvidt partene fant å kunne tiltre dette forslag ble i samråd med partene satt til 15. januar 1992.

Det ble videre avtalt at partene skulle få tilsendt forslag til rettsforlik utferdiget under rettsmøtets første dag.

Dette møte koster:

| | | |
|---|---|---|
| Jordskiftemeddommer | Kåre Tingstveit ..... | kr. 1 210,- |
| " | Odd Lillemoen ..... | " 1 210,- |
| | Arbeidsgiveravgift ..... | " 252,- |
| | Tilsammen ..... | kr. 2 672,- |

Jordskiftemeddommerne vil få sitt tilgodehavende utbetalt så snart det fra partshold er innbetalt tilstrekkelig forskudd på sakskostnadene.

Saken ble utsatt inntil videre.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Nytt møte i
sak nr. 8/1987 - utsatt fra 21. oktober 1991 - ble holdt 3. november 1992 i Lunderød Idrettshus på Asdal.

Rettens medlemmer var de samme som tidligere, og deres habilitet fantes uendret fra forrige møte.

Til stede: Jan Ove Urdal sammen med prosessfullmektig, advokat Halvard Duesund.
Sigurd Riiber som også møtte for sine brødre Nils og Jens Riiber.
Halvor Boye.
Kjell Boye med skriftlig fullmakt for sin mor Ruth Boye.
Karsten Bøvre.
Paul Songe-Møller.
Jens P. Christensen som også møtte med skriftlig fullmakt for William Wilhelmsen.
Odd og Arnold Linga sammen med sin prosessfullmektig, advokat Harald Dietrichson.
Einar Ødegaard.
Einar Berntzen-Røed sammen med sin sønn Per Einar Berntzen.
Elna Hesthag.
Bjørg Andersen.
Arnfinn Syvertsen.
Olav Larsen med skriftlig fullmakt for sin far Tallak Larsen.
Bjørn H. Bjerke.

Overingeniør Salve Kløvfjell ved Fylkesjordskiftekontoret var også til stede.

Varslet men ikke møtt:
Leif Røed (opplyst å være innlagt på sykehus).
Kirsten Vinje Gunnerud
Hallvard Thorkildsen
Håkon Knutsen

Wilhelm Hansen var avgått ved døden siden forrige møte.

Rettens formann la frem som

Dok. nr. 37: Prosesskrift m/vedlegg fra h.r. advokat Frithjof B. Sigmond, datert 7. januar. 1992.
Dok. nr. 38: To brev til Einar Ødegaard, datert 14. januar og 17. februar 1992.
Dok. nr. 39: Telefax fra Einar Ødegaard, innkommet til retten 25. februar 1992.
Dok. nr. 40: Brev til Halvard Thorkildsen m/flere, datert 10. mars 1992.

Dok. nr. 41: Oversendelsesbrev, datert 10. mars 1992.
Dok. nr. 42: Brev fra Ordføreren i Arendal, datert 16. mars 1992.
Dok. nr. 43: Prosesskrift fra advokat Halvard Duesund, datert 26. mars 1992.
Dok. nr. 44: Brev fra Tallak Larsen, datert 3. april 1992.
Dok. nr. 45: Brev fra Håkon Knutsen, datert 8. april 1992.
Dok. nr. 46: Brev fra Bjørn H. Bjerke, datert 9. april 1992.
Dok. nr. 47: Brev til Ordføreren i Arendal, datert 21. april 1992.
Dok. nr. 48: Oversendelsesbrev, datert 21. april 1992.
Dok. nr. 49: Prosesskrift fra h.r. advokat Frithjof B. Sigmond, datert 12. mai 1992.
Dok. nr. 50: Oversendelsesbrev, datert 14. mai 1992.
Dok. nr. 51: Prosesskrift fra advokat Halvard Duesund, datert 18. juni 1992.
Dok. nr. 52: Oversendelsesbrev, datert 23. juni 1992.
Dok. nr. 53: Innkalling til dagens møte, datert 15. oktober 1992.
Dok. nr. 54: Brev fra Kirsten Vinje Gunnerud , datert 26. oktober 1992.
Dok. nr. 55: Rettsbok for Nedenes herredsrett samt "Grundleier" for årene 1928 og 1929 innlevert på rettens kontor 17. februar 1992 av Einar Ødegaard.
Dok. nr. 56: Utskrift av rettsboken sammen med tilhørende kart og forstørret kartutsnitt vedrørende utskiftningen på Røed i 1970-årene. Rettsbok sammen med kart ble fremlagt på første møte, 19. mai 1988, men er ikke tidligere gitt særskilt dok. nr.

De fremlagte dokumenter ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Rettens formann refererte i korte trekk sakens utvikling.

H.r. advokat Frithjof B. Sigmond meddeler i sitt prosesskriv av 7. januar 1992, dok. nr. 37, at de partene han har representert i saken ikke aksepterer jordskifterettens forslag til rettsforlik.

H.r. advokat Sigmond opplyser samtidig at han har trukket seg som prosessfullmektig i saken, og ber om at de enkelte parter blir innkalt til de videre forhandlinger.

Siden forrige møte har Ordføreren i Arendal ved brev av 16. mars 1992, dok. nr. 42, meddelt at kommunen ikke kan se å ha noen rettigheter relatert til elvestrekningen Nedenes - Skarpenes grense.

Ut fra dette ble Ordføreren i Arendal ved brev av 21. april 1992, dok. nr. 47, meddelt at kommunen ikke lenger betraktes som part i saken.

Etter mottagelse av Einar Ødegaards telefax, dok. nr. 39, regner jordskifteretten med at samtlige eiere/bruksrettsinteresserte i Nidelva på strekningen Nedenes - Skarpenes grense er registrert som parter i saken.

Samtlige parter er ved brev av 15. oktober 1992, dok. nr. 53, innkalt til hovedforhandling hva gjelder:

1. Eiendoms/rettighetsforhold i Nidelva på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

2. Båtfeste i Munkestø for Odd Lingas gnr. 30, bnr. 11, 49 og 60 i Arendal.

Ovenstående punkt 2 ble først tatt opp til behandling.

Partene fikk ordet.

**Advokat Dietrichson**, på vegne av Odd Linga, eier av gnr. 30, bnr. 11, 49 og 60, fikk først ordet og avga en saksfremstilling som i nødvendig grad vil bli inntatt i rettsboken senere.

Odd Linga og broren Arnold Linga fikk forklare seg om bruken av båtfeste.

Advokat Dietrichson konkluderte med påstand om båtfeste ved Munkestø brygge i Nidelva for Odd Linga som eier av gnr. 30, bnr. 11, 49 og 60.

De øvrige partene i saken hadde ordet i sin tur.

Møtende medlemmer i Røed Felleseiet hevdet at Røed brygge i Munkestø tilhørte felleseiet. Medlemmene synes å ha noe ulik oppfatning hva gjelder Lingas påståtte rett til båtfeste. Det ble uttalt at Odd Linga mot betaling til Røed Felleseie kunne ha sin båt liggende ved bryggen i Munkestø.

Partene tilkjennegav fortsatt interesse for å få til en minnelig løsning i saken.

Etter en kort pause, hvor de fremmøtte medlemmer i Røed Felles-eie hadde interne drøftelser, fremla partene sine synspunkter, og rettens formann ble anmodet om å utforme et forslag til rettsforlik.

Forslaget ble utferdiget særskilt og i sin helhet lest opp for partene.

Partene ble gjort kjent med at et rettsforlik i hovedsak har samme virkning som en rettskraftig dom.

Så nær som et par av de fremmøtte parter bekreftet rettsforliket med sin underskrift.

Einar Ødegaard påtok seg innen 1. desember 1992 å undersøke hvorvidt de øvrige involverte parter vil tiltre forliksforslaget. Rettsforliket vil i så fall bli inntatt i rettsboken senere.

Retten finner forslaget tjenelig for samtlige parter.

Rettens formann gjorde partene oppmerksom på at om rettsforliket ikke ble tiltrådt av samtlige parter, ville jordskifteretten ut fra tidligere innleverte dokumenter og prosesskriv samt partenes uttalelser under dagens møte, avgjøre saken i henhold til Jordskiftelovens § 17.

På forespørsel fra rettens formann hadde ingen av partene mer å tilføye, og forhandlingene vedrørende båtfeste for Odd Linga ansees for avsluttet.

Odd og Arnold Linga sammen med advokat Dietrichson ble permittert fra møtet.

Etter en kortere pause fortsatte møte i de samme lokaler som tidligere med behandling av eiendoms/rettighetsforhold i Nidelva på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

Administrator gjorde oppmerksom på at i behandling av dette spørsmål vil samtlige innkalte parter bli å betrakte som representant for sin eiendom.

Partene fikk ordet i sin tur og argumenterte for sine syn.

**Advokat Halvard Duesund** for Jan Ove Urdal fikk først ordet, og la frem

Dok. nr. 57, "Arendalsvassdraget", en bok av Andreas Vevstad, og viste spesielt til kap. "Bommene".
Dok. nr. 58, Utsnitt av boken "Jus og Jord".
Dok. nr. 59, Utsnitt av "Norsk Vassdragsrett" av Falkanger-Haagensen.

De øvrige partene hadde ordet i sin tur.

**Kjell Boye** la frem
Dok. nr. 60, "Skyldsætningsforretning" fra 1. mai 1871.

**Bjørn H. Bjerke** la frem
Dok. nr. 61, skylddelingsforretning fra 1961 og målebrev fra 1969 vedrørende sitt bnr. 85.

**Olav Larsen** la frem
Dok. nr. 62, brev, datert 2. november 1992, m/vedlegg fra sin far Tallak Larsen, hvor det bl.a. ble påstått fiskerett til eiendommen.

**Jens P. Christensen** la frem
Dok. nr. 63, "Skyldsætningsforretning" av 5. januar 1876.

Partene uttalelser og påstander vil i nødvendig grad bli protokollert senere.

Partene hadde under dagens møte ikke uttalt seg om fiske i elven ut for Røed strand.

Administrator gjorde partene oppmerksom på at h.r. advokat Sigmonds påstand, dok. nr. 37, omfatter fiskeretter på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

Tilstedeværende parter gav imidlertid uttrykk for at de ønsket fiske uberørt av saken.

Etter noen meningsutveksling ble forslag til rettsforlik utferdiget gående ut på at fiske i elven ikke ble berørt av saken.

Einar Ødegaard påtok seg innen 1. desember 1992 å undersøke hvorvidt de øvrige involverte parter vil tiltre forliksforslaget. Rettsforliket vil i så fall bli inntatt i rettsboken senere.

På forespørsel fra rettens formann hadde ingen av partene mer å tilføye, og partsforhandlingene ansees for avsluttet.

Rettens formann redegjorde for det videre arbeid med saken, sakskostnadene og grunnlaget for fordeling av disse på partene samt forkynningsmåten.

Det bemerkes at gården Røed etter "kommunesammenslåing" har fått betegnelsen gnr. 430 i Arendal. Det nye gnr. vil bli benyttet i

den videre protokollasjon.

Dette møte koster:

| | | |
|---|---|---|
| Jordskiftemeddommer Kåre Tingstveit ..... | kr. | 950,- |
| " Odd Lillemoen ..... | " | 1 020,- |
| Arbeidsgiveravgift ..... | " | 168,- |
| Tilsammen ..... | kr. | 2 138,- |

som blir å utbetale av tidligere innbetalt forskudd.

Etter at møtet var avsluttet med partene hadde rettens medlemmer drøftelser og oppsummerte hovedpunktene under dagens møte.

Saken ble utsatt inntil videre.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Med de samme medlemmer som tidligere holdt jordskifteretten 27. november 1992 nytt møte på rettens kontor i Fylkeshuset, Arendal, i

sak nr. 8/1987 ved Aust-Agder jordskifterett- utsatt fra 3. november 1992.

Rettens habilitet fantes uendret.

Ingen av partene var til stede.

Etter rådslagning og stemmegivning i enerom har retten i henhold til Jordskiftelovens § 17 avsagt slik

**dom**

i tvist om eiendoms/rettighetsforhold i Nidelva på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

**H.r. advokat Frithjof B. Sigmond** har meddelt jordskifteretten at han har trukket seg som prosessfullmektig, og møtte således ikke sammen med sine tidligere klienter.

Da disse fikk ordet, ble uttalt at de ikke hadde noe å tilføre

utover det h.r. advokat Sigmond tidligere har fremlagt i brev til jordskifteretten, prosesskrift og rettsmøter.

H.r. advokat Sigmond uttaler i brev av 22. februar 1991, dok. nr. 30, at følgende står bak de synspunkter han fremlegger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Wilhelm Hansen ..... | for | bnr. | 4, 5, 18 | (avgått ved døden) |
| Einar Ødegaard ..... | " | " | 33 | |
| Einar Berntzen-Røed, . | " | " | 32 | |
| Leif Røed, ..... | " | " | 13 | (avgått ved døden) |
| Kirsten Vinje Gunnerud, | " | " | 31 | |
| Elna Hesthag ..... | " | " | 2 | |
| Bjørg Andersen ..... | " | " | 35 | |

Videre har han innlevert 2 prosesskrift, datert 7. januar 1992 og 12. mai 1992, dokumentført som henholdsvis nr. 37 og 49.

Nedenstående protokollasjon er således basert på hva h.r. advokat Sigmonds tidligere har anført i saken.

H.r. advokat Sigmond gjør gjeldende at det er åpenbart at den opprinnelige deling av gården Røed ikke omfattet utskifting av elverettighetene, enten det gjaldt fiskerett, strandrett, vassdragsretter, herunder eiendomsrett til grunnen.

Han påpeker spesielt at delinger på den tid i utstrakt grad var formålsbestemte, og at utnyttelse av spesielle ressurser til felles bruk ble liggende uskiftet. Han viser her til delingsforretning avholdt i 1822, dok. nr. 37 bilag 2, hvor man på vanlig måte lot fikse, grunnleier og gressgang ligge i fellesskap. Samme forhold finner man i delingsforretning tinglyst 1872, dok. nr. 37, bilag 12.

Selv om gården Røed ble delt før denne tid, påberoper h.r. advokat Sigmond dokumentene som bevis for at man lot disse rettighetene ligge uskiftet. Dette er også i overensstemmelse med alminnelig praksis ved deling av eiendommer på denne tid, hevder h.r. advokat Sigmond i sitt prosesskrift.

Ut fra datidens formålsbestemte delingsforretninger, hevder h.r. advokat Sigmond at man må kunne fastslå at elverettighetene var uskiftet frem til utskiftningen i 1874-75.
Han gir uttrykk for at denne rettsoppfatning gjør seg gjeldende ved bortfesting av fløtningsretter og ved utøvelsen av fiske.
H.r. advokat Sigmond anfører videre at fiskerettighetene i vassdraget ble ansett å ligge under fellesskapet på samme måte som utøvelse av rettighetene på strand og i elven ble bestemt av fellesskapet.
Han viser i denne forbindelse til festeseddel fra 1873, dok. nr.37, bilag 10, og bemerker at den er underskrevet av samtlige eiere i fellesskapet, samt til festesedler fra 1793, dok. nr. 37, bilag 11, og fra 1804, dok. nr. 37, bilag 1, samtlige dokumenter gjelder fløtningsvirksomheten.

H.r. advokat Sigmond anfører i sitt prosesskrift at om man fastslår at dette var situasjonen frem til utskiftningen i 1974-

75, må man først konstatere at utskiftningen gjelder delvis utskilte bruk, hvor plasseringen i forhold til elverettene var vilkårlig, og hvor disse elverettigheter lå i fellesskapet mellom de utskilte bruk.

H.r. advokat Sigmond henviser til utskiftningsprotokollen hvor det heter: "Denne udskiftning fant imidlertid forretningsmennene enstemmig å kunne foreta uden kartoptagelse. Derimod fant man at den del av gårdens felles udmark der ligger nordenfor bygdeveien og grenser til elven og hvorpå der hverken finnes trevekst eller beite av noensomhelst betydning, ikke hensiktsmessig kan udskiftes, da samme alene er tjenlig til bortfesting av hustomter i fremtiden for gårdens felles regning, ligesom tilfeldet er med det dermed sammenhengende strandsted Bomsholmen".

Han viser videre til protokollens "Specielle bestemmelser" pkt. 17 hvor det heter: "... fæstekontrakt med daværende bomeiere, hvoraf sees, at disse have ret til, for den da omakkorderede leie, at opføre på Røds strand i lengde med bommen de fæstigheter, som måtte ansees nødvendige til styrke for bommen. Imidlertid fant grundeierne, at flere sådanne fæstigheter i senere tid af bomeierne uden ret ere anbragt ovenfor bommen og for sammes vedkommende forbeholdt de seg lovlig påtale, dog ønskede de ikke videre forhandling derom under denne forretning".

H.r. advokat Sigmond sier videre i sitt prosesskrift, dok, nr. 37, at om man ser dette i sammenheng med at fiskerettigheter ikke er nevnt med et ord, samtidig som det vel er uomtvistet at de ligger i fellesskap, er det hans konklusjon at en utskiftning av elverettighetene i 1974-75 er lite sannsynlig og at man heller ikke kan legge til grunn noen form for lovformodning i denne periode om at slik utskiftning skal skje. Han viser til "Norsk Vassdragsrett", dok. nr. 59, side 97-98 og anfører at partenes påstand er at elveretter ikke ble utskiftet men henhører til Røed Fellesskaps eiendom.

Ut fra ovenstående hevdes at Røed Felleseie blir kjent eiendomsberettiget til elvegrunnen og elverettigheter, herunder strandretter på strekningen Skarpenes - Nedenes grense.
Subsidiært anføres at slikt fellesskap i alle fall består på den strekning som har vært utleiet fra Røed Felleseie til Fellesfløtningen, og at dette har vært en akseptert rettsoppfatning som må legges til grunn av jordskifteretten.

Det blir hevdet fra de enkelte parselleiere at utskiftningsforretningen beskriver de enkelte eiendommer ut til elven og derfor må omfatte elveretter, strandretter m.v.
H.r. advokat Sigmond anfører i sitt prosesskrift at sameiet bestrider denne konklusjon da grensebeskrivelsene først og fremst tar sikte på avgrensningen av eiendommene på land, og har aldri tatt sikte på beskrivelsen av de utskilte parsellers grense mot fellesskapet.

Hva gjelder spørsmålet om hevd, uttaler h.r. advokat Sigmond i

sitt prosesskrift at kun hvor de enkelte parselleiere har utøvet bruk i strid med sine rettigheter, kan det komme på tale å akseptere hevd fra fellesskapet. En utøvelse av strandretter for en parselleier som også er medeier i sameiet, medfører ikke mulighet for hevdserverv, idet betingelsen for dette er at man hevder i strid med rettigheter, anfører h.r. advokat Sigmond.

På vegne av Røed Felleseie nedlegges slik

**påstand** (dok. nr, 37):

1. Røed Felleseie er eier av alle elveretter og fiskeretter på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

2. Røed Sameie tilkjennes saksomkostninger for jordskifterettens behandling.

**Advokat Halvard Duesund**, på vegne av Jan Ove Urdal, eier av gnr. 430, bnr. 21, som også har andel i sameiet, gnr. 430, bnr. 101.

Advokat Duesunds synspunkt og standpunkt var at alle grunneiere som støter til elven også er eiere av elvegrunnen ut til der hvor privat eiendomsrett slutter etter vanlig norsk rett slik det har vært i uminnelige tider.

Han uttalte at elven var undergitt privat eiendomsrett med de begrensninger som måtte være for spesielle områder hvor man har hatt felles interesse av å samle utnyttelsen av den økonomiske del av disse bl.a. fiskeri og grunnleie for bomkarene.

Advokat Duesund hevdet at av alle de dokumenter som var lagt frem i saken, er det ingen som tilsier at grunneieren som sådan ikke har disposisjonsretten over strandlinjen og utenforliggende elvegrunn frem til djupålen. Saken gjelder ikke hvor langt ut i vassdraget eiendomsretten går, men hvem som kan opptre som eier av den eiendomsrett som virkelig finnes. Er det den enkelte grunneier, eller er det grunneieren via sameiet.

Urdal kjøpte eiendommer i 1986, jfr. dok. nr. 16, og kjøpekontrakten nevner ikke noen begrensning hva gjelder eierens råderett over strandstrekningen eller elvegrunnen.

Advokat Duesund viste til fremlagt "Utbytnings Forretning" fra 1822, dok. nr. 22 vedlegg 3, spesielt hvor det heter "... Græsgang, Fiskerie og Grundleyer bliver fælles for begge ...", og påpekte samtidig at man på den tid var nøye med at tilhørende rettigheter ble beskrevet i delingsforretningen, da de var av stor betydning for det fradelte bruk.
Hverken denne eller "Skyldsætningsforretningen" i 1866, dok. nr. 22 vedlegg 4, inneholder etter hans mening noen begrensning av eiers rett til stranden og utenforliggende elvegrunn.

Hva gjelder utskiftningsprotokollen, dok. nr. 54, hevdet advokat Duesund at denne ikke sier noe om at eiendommenes begrensning går ved elvekanten. Det er snarere det motsatte som er tilfelle, og han viste til side 10 hvor Urdals eiendom er beskrevet frem til elven, jfr. grense nr. 14 og 16.

Skulle det under utskiftningen vært gjort begrensninger på noen som helst måte, burde dette være kommet til uttrykk på en helt presis måte.

Med det omfattende jordskifte som var i 1874 og med den meget detaljerte gjennomgang man hadde av hver eneste eiendom og med alle rettigheter som er beskrevet i detalj og den fordeling som er gjort etter skyld, fant advokat Duesund det oppsiktsvekkende hvis man da på grunnlag av dette kan hevde at det også følger begrensninger som ikke er inntatt i utskiftningsprotokollen. At man har tiet med noe så vesentlig som å disponere over sin egen strandstrekning og lagt dette til et sameie som ikke er omtalt i utskiftningsprotokollen, har i følge advokat Duesund, formodningen mot seg at man skal tenke i de baner.

Advokat Duesund refererte fra grensegangssak nr. 21/1957, sluttet 1958, dok. nr. 22 vedlegg 5, hvor bl.a. nordøstre grense for bnr. 21 mot bnr. 2 er berørt. Her heter det at "...grensebeskrivelsen er i overensstemmelse med utskiftningen av 1875 når unntas at 3 byttemerker er erstattet med jernrør...". Videre at Ingeborg Jakobsen og Fellesfløtningens representanter, direktør Hoel og o.r.sakfører Feragen "... var enige om at fellesfløtningsforreningens rettigheter til brokarr, bomfester, fløtning og ferdsel i fløtningens interesser var uberørt av denne forretning...".

Advokat Duesund viste til boka "Arendalsvassdraget", dok. nr. 57, hvor bl.a. "Asdal Bom" er omtalt, illustrert og beskrevet.

To festesedler fra 1793, dok. nr. 22 vedlegg 1 og 2, avtaler at det mot betaling skal være rett til bom i elva. Advokat Duesund fremholdt at disse ga uttrykk for en spesifisert rettighet direkte knyttet opp til tømmerfløtingen og det behov man hadde i den forbindelse, da det i festeseddelen datert 14. september 1793 heter "... saalænge Asdal Bom har brug af det eller Asdal Bom er til ...".

Advokat Duesund uttalte at festesedlene er vesentlig da de uttrykker en rett til bom mot betaling, og sier ingen ting om at man går ut over denne rett og beslaglegger grunneierens strandareal. Grunneieren gir heller ikke fra seg adkomsten til elven for all ettertid.

Fellesfløtningen avsluttet sin virksomhet i 1972 og det er utenkelig at denne vil bli gjenopptatt, advokat Duesund viste bl.a. til dok. nr. 36.

Leierettighetene og kontraktene har ikke gyldighet eller realitet lenger, og leie skal ikke lenger innkreves og fordeles. Når leieinntektene for fløtningen er borte, har sameiet ikke noe

juridisk ståsted for å hevde å eie rett til å disponere noe annet man kan drive sammen, nemlig grunnen og elvestrekningen, uttalte advokat Duesund

Advokat Duesund redegjorde for hvordan eierne av bruk som støter til elven har utnyttet strandstrekningen til båtplasser, brygger, slipp, naust o.l. Bomanlegg og tømmerfløting har umuliggjort tilsvarende utnyttelse av strandstrekningen for bnr. 21. Fysiske hindringer er ikke lenger noen begrensning for utnyttelse av denne strandstrekning.

Det var da Urdal, på lik linje med øvrige eiere i området, ville oppføre brygge på sin strandstrekning, at saken ble reist uttalte advokat Duesund.

Advokat Duesund fremholdt at "Felleseiet" hadde vært aktive i saken og drevet den frem til å omfatte hele gårdens Røeds strandstrekning.

Til h.r. advokat Sigmond prosesskriv, dok. nr. 37, uttalte advokat Duesund bl.a. at bilag 1 omhandler retten til å feste grunn for fløtningsformål. Heller ikke i dette dokument kan det utlegges noe om at retten til strandstrekningen er fratatt grunneieren.
Viste også til Notat fra advokatfirma Toft, Hald og Dalane, dok. nr. 37 bilag 16 pkt. 4 siste ledd, hvor det heter "... Eierne av parsellene nede ved elva er følgelig bundet av festeseddelens bestemmelser. For øvrig har ikke Felleseiet noen rettigheter langs elvestrekningen ...".

Advokat Duesund viste til §§ 1, 2, 4 og 6 i Vassdragsloven av 1940, som han uttalte gjenspeiler gammel norsk rett fra flere hundre år tilbake, og hevdet at det ikke kan dokumenteres særlige rettsforhold som nevnt i § 1 som tilsier at eieren som privat eier er fratatt grunneiendomsretten i den form at den er overført til sameiet og disponeres gjennom dette.

Hva gjaldt nedleggelse av fløtningsanlegg viste advokat Duesund til "Norsk Vassdragsrett", dok. nr. 59, side 168, og Vassdragslovens bestemmelser i §§ 75 og 116 samt 70 og 78.
Han viste også til dok. nr. 59, sidene 29, 71 og 72 hvor eierens disposisjonsrett og eieren til vassdrag drøftes.

Hva gjelder jordskiftets omfang henviste advokat Duesund til dok. nr. 59 side 97-99, spesielt side 98 og de dommer som der er nevnt, og til side 99 hvor det bl.a. heter "...Ved et jordskifte kan det imidlertid være aktuelt å la fiske og jakt forbli i fellesskap, selv om en eiendom forøvrig skiftes ut i eneeide teiger ...".

Advokat Duesund hevdet at rettsboken bærer preg av at utskiftningen i 1875 var total. Eiendommene ble utlagt i eneeiede teiger, og det er ingenting i utskiftningsrettsboken som

tilsier at man har begrensninger for strandstrekningen. Begrensede rettigheter til bl.a. grunnleie ble liggende i fellesskap. Fløtningen er nå opphørt og fellesskapets rettighet i elven er bortfalt uttalte advokat Duesund.

Han viste også til fremlagt skjøte for bnr. 19, dok. nr. 33, hvor eiendommer er beskrevet å gå ut i elven, og bemerket at skjøtet var utferdiget før utskiftningen fant sted.

Hva gjelder advokat Duesunds påstand vises til etterstående protokollasjon.

**Paul Songe Møller**, for bnr. 19, viste til fremlagt skylddelings forretning fra 1873 hvor brukets grenser er beskrevet. Forretningen inneholdt også bestemmelser om fiske. Han viste til brev fra sine foreldre, inntatt i dok. nr. 33. Hva gjelder påstand vises til etterstående protokollasjon.

**Jens P. Christensen**, for bnr. 6 og 7,viste til brev av 19. mars 1991 og refererte fra skyldsætningsforretning fra 1876, dok. nr. 63, hva gjaldt grensebeskrivelsen "... som paa Nordsiden gaar til og ud i Elven ...". Hva gjelder påstand vises til etterstående protokollasjon.

**Bjørn H. Bjerke**, for bnr. 85, la frem brukets skylddelings- forretning fra 6. juni 1961 og målebrev fra 26. september 1969, dok. nr. 61. Hva gjelder påstand vises til etterstående protokollasjon.

**Kjell Boye** for sin mor, Ruth Boye, eier av bnr. 3 bemerket at ingen har bestridt at hun er grunneier av elva. Det spesielle er at bygningene og det vesentlige av eiendommen ligger lenger fra elven enn det som er vanlig på Røed for eiendommer med strandstrekning.
Boye viste til "skyldsætningsforretning fra 1. mai 1871, dok. nr. 60.
Hva gjelder påstand vises til etterstående protokollasjon.

**Olav Larsen** for sin far Tallak Larsen, eier av bnr. 36 og 43, la frem brev med vedlegg fra sin far, dok. nr. 62.
Larsen gjør også gjeldende at det hører fiskerett til eiendommen.
Hva gjelder påstand vises til etterstående protokollasjon.

**Halvor Boye, Sigurd Riiber, Karsten Bøvre og Arnfinn Syvertsen** hadde også ordet og sammen med Paul Songe Møller, Jens P. Christensen, Bjørn Bjerke, Kjell Boye og Olav Larsen sluttet de seg til det som tidligere var uttalt av **advokat Duesund** og nedla sammen med ham i slik

**påstand** (dok. nr. 64)

1. Undertegnede grunneiere har rett til strandlinjen i hele eiendommens lengde langs elven, og har rettigheter i h.h.t. vassdragsloven for så vidt angår elvegrunnen.

2. Saksøkerne tilpliktes å betale sakens omkostninger.

Gnr. 30, bnr. 1 og 41: Sigurd Riiber (s)
" 30, " 3: etter fullmakt Kjell Boye (s)
" 30, " 6 og 7: Jens P. Christensen (s)
" 30, " 8: K. Bøvre (s)
" 30, " 16: Arnfinn Syvertsen (s)
" 30, " 19: Paul Songe Møller (s)
" 30 " 21: Jan Ove Urdal (s)
H. Duesund (s) ad
" 30, " 36 og 43: Olav Larsen(s)
" 30, " 38: Halvor Boye (s)
" 30, " 85: Bjørn H. Bjerke (s)

**Hallvard Thorkildsen** har ikke møtt i saken og heller ikke avgitt noen skriftlig redegjørelse.
Imidlertid har han på telefon til rettens formann gitt uttrykk for sitt syn som er sammenfallende hva som er kommet til uttrykk i ovenstående påstand.

**William Wilhelmsen**, meddelte jordskifteretten før møtet 3. november 1992 at han nylig var hofeoperert og ikke kunne møte. Han var under hovedforhandlingen representert ved Jens P. Christensen. Det ble ikke fremsatt noen påstand hva gjaldt Wilhelmsens bnr. 37.

Villiam Wilhelmsen har i brev til jordskifteretten datert 18. mars 1991, dok. nr. 33, gjort rede for sitt syn i saken. Han anfører bl.a. at den eneste strekning hvor Røed Felleseie kan komme inn med eventuell eiendoms- eller leieforhold er fra Nedenes grense til Sementblokka. Alle eiendommer mellom blokka og Skarpenes er privateide og har aldri tilhørt felleseiet. Wilhelmsen viser dessuten til Vassdragslovens §§ 2, 4 og 7.

**Jordskifteretten vil bemerke:**

Sakens kardinalspørsmål gjelder tvist om eiendoms/rettighetsforhold i Nidelva på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

Under sakens gang har det dannes seg to grupperingen. Den ene, tidligere representert ved h.r. advokat Sigmond, som hevder at elvegrunnen tilhører Røed Felleseie, og den andre, Jan Ove Urdal

m.fl., som mener at elvestrekningen er underlagt privat eiendomsrett og at bestemmelsene i Vassdragsloven kommer til anvendelse.

Medlemmene i Røed Felleseie står splittet i saken, og partene ble derfor under hovedforhandlingen gjort oppmerksom på at den enkelte part blir å betrakte som representant for sin eiendom.

Jordskifteretten vil først se på fløtningsvirksomheten knyttet til gården Røed.

Bomfester knyttet til Røed strand kan dokumenteres tilbake til 1669 da kongelig bevilling av 21. oktober dette år ga rett til å kreve bompenger for tømmer. For bomfestene skulle det betales 15 daler i årlig leie, hvorav 10 daler til eierne av Røed.

På den tid var det 5 bruk på Røed etter at Siver Andersen tidlig på 1600- tallet hadde delt gården mellom sine fem sønner. Odelsmanntallet fra 1624 angir 5 likeverdige bruk på Røed med skyld, 4 á 9,5 og 1 á 10 kalveskinn.

Inntekten av tømmerbommene i elven var utvilsomt et betydelig gode da det tilfalt gården Røed i 1669. På den tid ble vanligvis et gode av denne karakter ansett å være en herligheter som alle bruk på gården skulle få del i etter skyld. Det nære slektskap mellom eierne av de fem bruk på Røed må antas å ha vært en styrke i så måte, slik at bomleien kan ha blitt delt mellom brødrene uavhengig av det enkelte bruks beliggenhet og strandlinje. Eiendomsrett eller medeiendomsrett i elvegrunnen var med andre ord på den tid ikke et vilkår for å få del i inntektene fra fløtningsvirksomheten.

Sannsynligheten for at det kan ha vært slik forsterkes ved partenes opplysning om at man i dag fremdeles først deler leieinntektene i fem like deler for så å foreta en videre oppdeling av de enkelte femteparter etter nærmere bestemte regler. Sistnevnte deling antas må tilskrives at i eldre tider ble det enkelte bruk på Røed delt mellom arvingene i stedet for at medarvingene ble innløst og bruket overtatt udelt.

Fremlagte festesedler fra 1793, 1804 og 1873 uttrykker alle en rett til feste for bom m.v. mot leie. Festesedlene er direkte knyttet til fløtningsvirksomheten, og ble opprettet lenge etter at Siver Andersen hadde delt gården mellom sine fem sønner.

Fløtningningsvirksomheten opphørte rundt 1970, og det er uttalt at den neppe vil bli gjenopptatt, jfr. dok. nr. 36.

Festekontraktene hva gjelder tømmerfløtningen og dens virksomhet har i dag mistet sin interesse. Inntektene herfra vil stanse, anbrakte innretninger i elven forsvinne og innskrenkning i utnyttelsen av eiendommene som følge av fløtningsvirksomheten, vil opphøre.

Jordskifteretten er kommet til at omtalte festekontrakter er

uavhengig av de eiendomsrettslige forhold i elven, og at inntektene fra føltningsvirksomheten må ansees å være en særskilt tidsbegrenset herlighet i sin tid fordelt etter skyld mellom eierne av de frem bruk på Røed.

Hva gjelder eiendomsretten til selve elvegrunnen, er den alminnelige regel at eiendommer som støter til vassdrag også omfatter grunnen i vassdraget - og vassdraget selv - til de møter eiendommene på den motsatte side med mindre særlige forhold gir grunnlag for å unnta vassdraget.

Dette er en gammel rettsoppfatning fra eldre tider som gjenspeiles i Vassdragsloven av 1887 og i gjeldende Vassdragslov fra 1940.

At en eiendom skal stanse på strandbredden slik at vassdraget og elvegrunnen ikke tilhører innenforliggende land, er en ordning som i tilfelle forutsetter en særlig begrunnelse. Bevisbyrden må påhvile vedkommende som påstår at hovedprinsippet ikke gjelder.

Spørsmålet blir om det på ved delingen av gården Røed kan påregnes å ha vært særlige forhold til å unnta vassdraget.

Gården Røed ble som tidligere omtalt delt i fem bruk tidlig på 1600- tallet. Delingsdokumenter er ikke fremskaffet.

Allerede på den tid gården Røed ble delt må antas at det gikk noe tømmer i elven, selv om det først var i 1669 at fløtningsvirksomheten ble satt i system med økonomisk utbytte.
Det er imidlertid lite trolig at det tømmeret som gikk i elven på delingstidspunktet fanget interesse og ble gjenstand for nærmere drøftelse og vurdering. Dette alene er etter rettens syn ikke tilstrekkelig til å fylle vilkåret for "særlige forhold".

Hva gjelder fiske i elven, har dette sannsynlig opp gjennom tidene vært vanskeliggjort på grunn av fløtningsvirksomheten.
Fremlagte delingsforretninger fra 1822, dok. nr. 33, og fra 1872, dok. nr. 37, bilag nr. 12, inneholder bestemmelse om felles fiskeri.
Etter rettens syn er dette i første rekke en uttrykksmåte for felles fiskeutøvelse etter skyld, og berører nødvendigvis ikke de eiendomsrettslige forhold i elven.

Jordskifteretten vil ikke unnlate å peke på at rettspraksis har vært lite tilbøyelig til å legge vekt på fiske ved avgjørelsen av spørsmålet om eiendomsretten til vassdrag.

Dok. nr. 57 illustrere Asdal Bom med plassering av de ulike innretninger i elven. Det fremgår at ut fra Røed strand var det elvestrekningen fra Nedenes grense til "Sementblokka" som i vesentlig grad ble båndlagt i forbindelse med tømmerføltningen.
Dette samsvarer med partenes uttalelser.
Det var følgelig strandeierne på denne strekning som måtte tåle ulempene ved fløtningsvirksomheten bl.a. med redusert adgang til

elven.

Eierne av bruk beliggende langs elven fra "Sementblokka" til Skarpenes grense har etter de opplysninger som er fremkommet bare i liten grad vært sjenert i bruken av strand- og elve-strekning. Åstedsbefaring viser en utnyttelse i tråd med dette.

Jordskifteretten har merket seg at ved skylddelingsforretninger utført i 1870- årene, både før og etter utskiftningen i 1874-75, ble det ikke tatt reservasjoner hva gjaldt elven. Forretningene for bnr. 19 fra 1873, dok. nr. 33, og for bnr. 6 og 7 fra 1876, dok. nr. 63, beskriver tvert i mot parsellene å gå til elven og ut i denne.

Nevnte eiendommer er beliggende nedenfor (nordøst) for "Sement-blokka". Retten finner at brukenes beliggenhet neppe kan ha hatt betydning ved utferdigelse av parsellens beskrivelse, men at denne er et uttrykk for en generell oppfatning av de eiendom-srettslige forhold på den tid.

Når en ser bort fra partenes uttalelser om felles fiske, er det fra partshold ikke fremkommet opplysninger om utøvelse av felles virksomhet på angjeldende elvestrekning.

Avviklingen av tømmerfløtningen muliggjorde utnyttelse av strandstrekninger som tidligere var båndlagte, og utløste etter det som er uttalt, spørsmålet om eiendomsretten til elvegrunnen ut for bnr. 21. Spørsmålet er under sakens gang imidlertid utvidet til å gjelde hele strandstrekningen tilhørende gården Røed.

Jordskifteretten kan ikke se at det er godtgjort noe grunnlag som tilsier at elven ved delingen av gården Røed på 1600- tallet ble skilt fra den grunn den normalt hører til. Elvegrunnen tilhører med andre ord det land det naturlig er en fortsettelse av.

H.r. advokat Sigmond anfører i sitt prosesskrift at det er åpenbart at den opprinnelige deling av gården Røed ikke omfattet elverettighetene, bl.a. eiendomsretten til elvegrunnen.

Om man følger h.r.advokat Sigmond på dette punkt, er det da mulig at udelte elverettigheter kunne "overleve" utskiftningen i 1874-75, med andre ord at utskiftningen ikke omfattet elven.

Utskiftningen ble gjennomført etter reglene i loven av 1857.

Loven tok i første rekke sikte på utskiftning av innmarka, og det kan på sette å vis sies at innstillingen til medlemmene i utskiftningsretten spilte en stor rolle for utskiftningens fullstendighet og omfang. Lovens § 18b omhandler dette, "at det ikke udenfor det i § 19 Bogstav c næstsiste Punktum nævnte

Tilfælde tilstedes enkelt Lodeier at erholde særskilt Udskiftning, hvorimod Fællesskabet, naar Udskiftning af Lodeier er forlangt, bliver, saavidt Udskiftningsmændene finde Anledning dertil, at udskifte det Hele; dog, bliver Udmark uberørt af Udskiftningen, forsaavidt og saalenge ingen af Lodeierne forlanger den udskiftet".

Uttrykksmåten han kanskje tolkes i den retning at det var skjønnsmessige vurderingen ikke bare om det skulle skiftes, men også hvor langt oppløsning av fellesskapet skulle gå.

I protokollen utferdiget under utskiftningen på Rød heter det på side 1 i utskriften ".. foreløbig undersøge om de i lov av 12. oktober 1857 foreskrevne betingelser for en sådan forretnings foretagelse er tilstede ...".

På side 3 i utskriften er uttalt "..at der skjønnedes å være fuld materiell beføielse til å fremme den forlangte udskiftning for bemelte indmarks vedkommende".
Videre ble besluttet "at den del av udmarken der strekker sig fra sydkanten av bygdeveien til Søen, blir å utskifte således at hver lodeier beholder uten fellesskap, hva der ligger inden grensene av hans skogteig, ..."

Lenger nede på siden er anført:"Derimod fant man at den del av gården felles udmark der ligger nordenfor bygdeveien og grenser til elven og hvorpå der hverken finnes trevekst eller beite av noensomhelst betydning, ikke hensiktsmessig kan udskiftes, da samme alene er tjenlig til bortfesting av hustomter i fremtiden for gårdens felles regning, ligesom tilfeldet er med det dermed sammenhengende strandsted Bomsholmen".

Ovenstående viser hvordan utskiftningsretten har vurdert sakens onfang. Den har benevnt hvilke områder som inngår i skifte og de som forblir uberørt av saken.

Rettens angivelse av hva som blir å holde utenfor utskiftningen er i tråd med "Regler ved Udskiftningsforretninger" av 11. juni 1859 hvor det i art. 18 d) heter "... søges bestemt og i fornødent Fald paa Marken opstukket og betegnet saadanne Gjenstande, som etter sammen § Bogstav f (Lovens § 18 litra f) blive at undtage fra Udskiftningen".

På side 27 frem går det at "... udskiftningen at Røds indmark hermed ansees endelig avsluttet ...".

På samme side i utskriften fremgår det at retten kom sammen igjen i 1875 for å behandle "... udskiftningen af fellesskabet i den del af denne gårds udmark, der strekker sig fra indmarken og i vestre ende fra sydkanten af bygdeveien ud til søen i Barlinddalen."

På side 32 i utskriften heter det: "Hermed er fellesskabet i Røds udmark søndenfor bygdeveien og indmarken udskiftet fuldstendig. Derimod er det store fellessktkket i Sønesåstrakten nordenfor bygdeveien, som ved Bomsholmen grenser til elven og

utgjør c 49 mål efter bestemmelsen i første udskiftningssesion aftaget som bedst skikket til hustomter for at bortfæstes eller afhændes i fremtiden for felleseiernes regning således at enhver som har havt andel i udskiftede udmark også i omhandlede fellesaftag skal have sin anpart efter det i udskiftningen af beitesmarken anførte skyldforhold".

Utskiftningsretten bekrefter her ved sakens avslutning at utskiftningen har vært fullstendig hva gjelder de arealer den tidligere har beskrevet saken vil omfatte, likeledes hvilke arealer som blir felles.

Det aktuelle spørsmål blir om utskiftningen i 1874-75 også omfattet elven, med andre ord om bruk som ble beliggende ned til elven også fikk eiendomsrett i elven.

I en høyesterettsdom inntatt i RT. 1924 side 693 er uttalt i sak som synes å ha mange likhetspunkter med foreliggende sak: "Naar således ved en utskiftning de enkelte lodder er blit adjudicert lodtagerne til eiendom, antages der at være en alminnelig regel eller præsumption for, at der under denne adjudikation er fulgt med alle loddernes aktuelle eller eventuelle naturherligheter, forsaavidt ikke disse enten ved utskiftningsrettens uttrykkelige bestemmelse derfra er undtatt eller ifølge avgjørende omstændigheter kan klarligen skjønnes at ville ha vært ment undtatt. Dette synes at skulle gjælde saavel herligheter ved eller i selve grunden, f.eks. i sten eller skiferforekomster, som vandherligheter. For deslike undtagelser fra den alm. eiendomsoverførsel vil der fra den som gjør samme gjældende utkræves tilveiebragt en viss grad av bevis, ikke alene usikre og løse formodninger".

Jordskifteretten har merket seg grensebeskrivelsen for de eiendommer som er beliggende ned mot elven. Grensene er ført frem til elven eller bomkar i strandkanten, og det er ikke noe som tilsier at elven er skilt fra det land det normalt hører til.

Etter det en kan se inneholder utskiftningsprotokollen fra 1874-75 ingen særskilt omtale eller bestemmelser knyttet til elven. I henhold til ovenstående måtte dette ha kommet klart til uttrykk om elven skulle bli å betrakte som uberørt av skifte.

Jordskifteretten kan ikke se at det i saken er fremlagt noe til støtte for påstanden om at elven i dag tilhører et fellesskap.

Jordskifteretten er av den mening at elven ikke lå i fellesskap før utskiftningen i 1874-75, og at utskiftningen ikke har endret dette forhold.

Jan Ove Urdal ved sin prosessfullmektig, advokat Halvard Duesund, har vunnet frem med sitt syn.
Likeså Sigurd Riiber, Ruth Boye ved Kjell Boye, Jens P. Christensen, Karsten Bøvre, Arnfinn Syvertsen, Ursula og Tor Songe-

Møller ved Paul Songe-Møller, Tallak Larsen ved Olav Larsen, Halvor Boye, Bjørn H. Bjerke og Hallvard Thorkildsen.
For så vidt også William Wilhelmsen.

Av ovennevnte er Jan Ove Urdal er den eneste som i sakens anledning har søkt juridisk bistand, og bør etter rettens mening få full dekning av omkostningene til sin prosessfullmektig etter hovedregelen i Tvistemållovens § 172, 1. ledd.
Advokat Halvard Duesund har lagt frem en omkostningsoppgave på kr. 48 500,-.
Det har ikke kommet protester fra motparten på beløpets størrelse, og jordskifteretten har ikke funnet grunn til å endre det.
H.r. advokat Sigmond har representert den tapende part i saken. Han har selv trukket seg fra saken, men oppgir i dok. nr. 30 hvilke parter som står bak det syn han fremmer.

**Domsslutning**

1. Eierne av bruk under gården Røed, gnr. 430 i Arendal, tilstøtende Nidelven på strekningen Nedenes - Skarpenes grense, eier strandlijen i hele eiendommens lengde og har rettigheter i elven i henhold til bestemmelsene i Vassdragsloven, jfr. bl.a. §§ 1, 2 og 4.

2. I saksomkostninger for juridisk bistand for jordskifteretten betaler Hans Krågebakk, Einar Ødegaard, Einar Berntzen-Røed, Arne Kjell Røed, Kirsten Vinje Gunnerud, Elna Hesthag og Bjørg Andersen til Jan Ove Urdal kr. 48 500,- innen 15 dager etter forkynningsdatoen.

Dommen er enstemmig.

Dette møte koster:

| | | |
|---|---|---|
| Jordskiftemeddommer Kåre Tingstveit ..... | kr. | 790,- |
| " Odd Lillemoen ..... | " | 790,- |
| Arbeidsgiveravgift ..... | " | 168,- |
| Tilsammen ..... | kr. | 1 748,- |

som vil bli gjort opp senere.

Saken ble utsatt inntil videre.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Med de samme medlemmer som tidligere holdt jordskifteretten 9. februar 1993 nytt møte på rettens kontor i Fylkeshuset, Arendal, i
sak nr. 8/1987 ved Aust-Agder jordskifterett - utsatt fra 27. november 1992.

Rettens habilitet fantes uendret.

Ingen av partene var til stede.

Fremlagt ble som

Dok. nr. 65: Brev til Einar Ødegaard av 5. november 1992.
Dok. nr. 66: Brev til sakens parter av 21. desember 1992.
Dok. nr. 67: Brev fra advokat Dietrichson av 21. desember 1992.
Dok. nr. 68: Brev til sakens parter av 28. desember 1992.
Dok. nr. 69: Brev fra William Wilhelmsen av 17. november 1992.
Dok. nr. 70: Forliksforslag fra Einar Berntzen-Røed m/flere innlevert på rettens kontor 29. desember 1992.
Dok. nr. 71: Brev fra Halvor Boye, innkommet 9. november 1992.
Dok. nr. 72: Brev fra Sigurd Riiber m.fl. av 21. november 1992.
Dok. nr. 73: Brev til Tallak Larsen, datert 28. desember 1992.
Dok. nr. 74: Brev fra Tallak Larsen av 11. januar 1993.

Forliksforslagene utferdiget under rettsmøtet 3. november 1992 vedrørende

1. Båtplass for Odd Linga i Munkestø.
2. Fiske på strekningen Nedenes - Skarpenes grense

er ikke blitt tiltrådt av samtlige parter.

Det har således ikke lykkes å løse saken i minnelighet, og nevnte forhold vil bli gjenstand for jordskifterettens nærmere vurdering og avgjørelse.

Ovenstående punkt 1 ble først tatt opp til behandling, og etter rådslagning og stemmegivning i enerom har retten i henhold til Jordskiftelovens § 17 avsagt slik

**dom**

i tvist om rett til båtfeste i Munkestø for gnr.430, bnr. 11, 49 og 60.

Hva gjelder partsforklaringene vises til tidligere protokollasjon.

**Advokat Harald Dietrichson**, på vegne av Odd Linga som eier av gnr, 430, bnr. 11, 49 og 60 i Munkestø, hevdet at Linga har rett til et båtfeste ved Munkestø brygge. De to grunnlag som han påberopte for dette var for det første at det foreligger en opprinnelig rettighet i tilknytning til hans eiendom, og for det annet, hvis det ikke gis medhold i dette, at hevdsvilkårene er tilfredsstilt og at det ut fra reglene om hevd må legges til grunn at han i dag har en rettighet selv om han opprinnelig ikke hadde en slik rett.

Advokat Dietrichsom opplyste at Lingas eiendom var en av de eldste i dette området, og det antas at det opprinnelige hus er ca. 400 år gammelt.

Det vi også vet om denne eiendom er at det var en skysstasjon over elven i tilknytning til dette areal som ligger ved Munkestø brygge, og i lange perioder ble skysstasjonen drevet av de som bodde i huset som Linga nå eier uttalte advokat Dietrichson.

Advokat Dietrichsom sa videre at en kan tenke seg to brygger i dette området, Munkestø brygge som er markert og en brygge i tilknytning til denne. Grensene mellom disse kunne han ikke definere, og hadde heller ikke full oversikt over bruken bakover i tid med hensyn til den bryggen som eventuelt ble brukt til skysstasjonen og den som nå ligger. Han antok imidlertid at bryggene kan ha blitt benyttet noe tilfeldig uten at en har hatt helt klare grensedragninger.

Advokat Dietrichson uttalte videre at det er på det rene at det ikke foreligger noen tinglyst klausul på bryggeområdet som gir Linga rett til båtfeste. Han legger imidlertid vekt på at vi vet at dette er et av de første husene i dette område, videre at ferdselen på elven den gangen var helt avgjørende og viktig. Det var ferdselsveien mot Arendal og andre steder, og det er og det har sannsynligheten adskillig mot seg at en da skulle bygge seg et hus her som et av de første og ikke ha sikret seg en rettighet til vannet. Det har formodningen adskillig mot seg at muligheten for egen båt, muligheten for den transport og den kommunikasjon som ligger i vannveien ikke var sikret uttalte advokat Dietrichson. Han viste til andre eiendommer i området og uttalte at disse enten grenser til vannet eller har tinglyst særskilte rettigheter i elven. Nettopp fordi det var elven som var ferdselsveien.

Det eneste skriftlige dokument advokat Dietrichson la frem i tilknytning til sin redegjørelse, var et skjøte av 1914 som gjelder Lingas eiendom hvor det bl.a. heter at eiendommen overdras "...med bygninger og tilliggende rettigheter ..." Det sies ikke noe om hva disse tilliggende rettigheter skulle bestå i, og advokat Dietrichsom uttalte at han ikke la dette frem som noe avgjørende bevis, men pekte på at det trekker i retning av at en her også har å gjøre med rettigheter til elven, at det med tilliggende rettigheter er ment også rettighet til å ha båt i elven som på den tid var av stor verdi og ganske avgjørende for eiendommen.

Selv om advokat Dietrichson ikke hadde et entydig dokument som grunnlag for sin påstand, hevdet han at en måtte legge til grunn at det forelå en opprinnelig rettighet for eiendommen til å ha båt liggende i elven slik Linga og hans far har hatt i adskillige år.

Advokat Dietrichson gikk så over til å redegjøre for spørsmålet om hevd og startet med bruken av bryggeområdet.

Han forklarte at Odd Lingas far, Knut, kom til Munkestø i 1945. Han giftet seg da med Sigrid Nordbø som var vokst opp og bodde i huset Odd Linga i dag eier.
Knut Linga skaffet seg med en gang båt, en pram, som han da la ved bryggen i Munkestø der Odd Lingas båt ligger i dag ut fra det at han mente å ha rette til å ha båt ved bryggen.

Advokat Dietrichson uttalte at rutebåttrafikken på elven var opphørt i 1945, og at skyssen over elven på dette tidspunkt var flyttet litt oppover i elven til Salve Mikkelsens brygge. Ferjetrafikken over elven fortsatte frem til 1951 - 52 da Hammeren bro ble bygget. Det var således ingen særskilt bruk av Munkestø brygge på det tidspunkt Knut Linga kom til stedet i 1945.

Bryggen var på det tidspunkt forfalt adskillig da den ikke hadde vært vedlikeholdt siden 1922. Den fremsto ikke som noen brygge, men nærmest mere som en steinhaug hvor en måtte ta seg ned til vannet og om bord i båten uttalte advokat Dietrichson.

Advokat Dietrichsom opplyste at Knut Linga i årene 1945 - 50 hadde sin pram liggende ved bryggen, i 1950 fikk ha en åpen tresjekte som ble lagt på samme sted. Etter hvert ble det vanskelig å benytte bryggeområdet slik det var, og rundt 1956 ble bryggen satt skikkelig i stand av Knut Linga og sønnen Odd Linga. Det ble lagt sementdekke på toppen og brukt gravemaskin til utbedring på litt forskjellig måte slik at bryggen kunne brukes som en ordinær brygge. Det ble ikke spurt noen av oppsitterne på Røed om tillatelse før utbedringsarbeidene tok til, og ingen av oppsitterne på Røed tok kontakt eller sa noe.

Uten utbedringsarbeidene i 1956 ville det vel i dag i det hele tatt ikke vært særlig snakk om dette området, for da hadde det ikke vært noe på dette sted som hadde fremstått som en brukenes brygge. Det hadde bare vært en steinsamling som hadde skrånet ut i vannet uten at noen hadde vært fristet til å benytte dette som bryggeplass uttalte advokat Dietrichson.

Advokat Dietrichsom forklarte videre at Knut Linga kjøpte ny hyttesjekte i 1970 som også ble liggende ved bryggen.
Det som videre skjer er at i en periode på 1 - 2 år hadde både Knut Linga og sønnen Odd Linga, som nå har overtatt eiendommen, begge båter ved brygge. Knut Linga ble imidlertid dårlig og solgte båten. I de senere år er det Odd Linga som har hatt sin sjekte liggende ved bryggen. Det har vært en båt, rettigheten begrenser seg til en båt og ett båtfeste uttalte advokat

Dietrichson.

Hva gjelder bruken konkluderte advokat Dietrichson med at det har vært en vedvarende sammenhengende kontinuerlig bruk av dette området for eierne av den eiendom som Odd Linga nå eier som går langt ut over hevdstiden som er 20 år.

Advokat Dietrichsom uttalte at det i denne sammenheng også var verdt å merke at Linga har hatt sine faste festeanordninger for å benytte bryggen og dessuten gjorde dette betydelige arbeidet på den i 1956, slik at det er gjort særskilte innretninger i terrenget som klart indikerer at her foregår det en bruk av et aktuelt område.

Ut fra indikasjoner og den situasjon som var hadde Knut Linga god grunn for å tro at det forelå rett til båtfeste knyttet til den eiendom han tilflyttet hevdet advokat Dietrichson.

Det ble ikke foretatt noen undersøkelser i dokumenter omkring dette. Om Knut Linga så hadde gjort ville han neppe blitt noe klokere av det, uttalte advokat Dietrichson. De alminnelige tilgjengelige kilder for opplysninger om fast eiendom ville ikke ha gitt ham svar på dette spørsmål.

Når Knut Linga var av den klare oppfatning at han hadde rett til båtfeste, mente advokat Dietrichson dette dels skyldes at hans kone, som var vokst opp på dette stedet, ga klar beskjed om at dette var en rettighet som tillå eiendommen, og dels skjøte av 1914 som sier noe om tilliggende rettigheter.

Advokat Dietrichsom antok at skjøtet lå i huset slik at Knut Linga var klar over dette med tilliggende rettigheter, og vil ikke se bort fra at dette også kan ha vært en grunn til at han mener han hadde rett til å bruke bryggen. Knut Linga var dessuten klar over at dette var et av de første husene som lå her, og det har formodningen veldig mot seg at eierne av dette første hus ikke på en eller annen måte skulle ha sikret seg en rett til å ha et båtfeste ved elven hevdet advokat Dietrichson.

Advokat Dietrichson hevdet også at så langt han kan se så ble Lingas oppfatning ikke rokket ved i den perioden han brukte brygga. Han var til det siste av den oppfatning at det forelå en rettighet til båtfeste for hans eiendom.

Det var først ved brev av juli 1987 fra Røed Felleseie, som for sin del mente å ha rettigheter i området, Odd Linga fikk beskjed at han måtte betale om han fortsatt ønsket å ha båt ved bryggen, opplyste advokat Dietrichson, og siden har det vært flere brev fra felleseiet slik at Linga da neppe kunne være i tilstrekkelig god tro for fortsatt å hevde. Men det spørsmålet kommer ikke på spissen uttalte advokat Dietrichson, da hevdstiden allerede er tilfredsstilt.

Odd Linga og broren Arnold Linga hadde ordet. Forklaringene deres var en bekreftelse av de opplysninger tidligere fremført av advokat Dietrichson.

Advokat Dietrichson la ned slik

**påstand** (dok nr. 67)

1. Odd Linga gis som eier av gnr. 430, bnr. 11, 49 og 60 i Arendal, rett til ett båtfeste ved Munkestø brygge på Røed.

2. Odd Linga tilkjennes saksomkostninger.

Øvrige interesserte parter hadde ordet.

Einar Ødegaard, Elna Hesthag, Bjørg Andersen og Einar Berntzen-Røed sammen med sønnen Per Einar Berntzen var til stede av de parter som gjennom sin prosessfullmektig, h.r. advokat Sigmond, reiste saken i brev av 22. februar 1991.

H.r. advokat Sigmond meddelte i prosesskrift av 7. januar 1992 at han trakk seg fra saken, og ovennevnte parter møtte uten prosessfullmektig under dagens møte.

**Elna Hesthag** uttalte at det var Røed Felleseie som eide brygga i Munkestø. Odd Linga hadde ikke rett til båtfeste ved brygga, men han kunne få ligge der mot betaling.

I den perioden Linga hadde hatt båten ved brygga hadde han to ganger fått beskjed om å flytte den på grunn av tømmertransport. Båten ble lagt tilbake etterpå.

På spørsmål fra rettens formann ble uttalt at Linga ved denne anledning ikke fikk beskjed om at han ikke hadde rett til båtdeste ved bryggen, og han ble ikke avkrevd betaling for båtfeste.

**Einar Berntzen-Røed** uttalte også at Munkestø brygge tilhørte Røed Felleseie. Odd Linga kunne ha sin båt ved bryggen, men han måtte betale for plassen til felleseiet.

**Per Einar Berntzen** uttalte at formuleringen " ... alle tilliggende rettigheter ..." ikke omfattet rett til båtfeste.

Forøvrig ble vist til brev av 5. januar 1991 fra Einar Ødegaard m.flere til h.r. advokat Sigmond hvor det bl.a. heter:

" - Fam. Linga aldri har fått Røed felleseies tillatelse til å ha bryggeplass på Røed brygge i Munkestø.
- Fam. Linga har aldri fått tillatelse av Røed felleseie til å utbedre nevnte brygge.
- Fam. Linga er av Røed felleseie tilbudt bryggeplass mot en årlig avgift, men har til nå nektet å betale dette.

Det området som i forliksforslaget foreslås disponert av Odd Linga, er den gamle slepa, der båter blir sjøsatt og tatt på land. Det er fortsatt behov for slepe til dette formål. Vi finner det derfor ikke forsvarlig å omdisponere dette området."

H.r. advokat Sigmond har ikke utferdiget særskilt påstand hva gjelder båtfeste for Odd Lingas eiendom. Ut fra påstanden i hans prosesskrift, dok. nr. 37, og partenes uttalelser formuleres slik

**påstand:**

1. Odd Linga har for sin eiendom gnr. 430, bnr. 11, 44 og 60 ikke rette til båtfeste ved Munkestø brygge.

2. Røed Sameie tilkjennes saksomkostninger for jordskifterettens behandling.

Øvrige parter fikk ordet.

Det fremkom fra disse ingen innvending mot at Linga vederlagsfritt hadde sin båt liggende i Munkestø slik den i dag var plassert.

**Jordskifteretten vil bemerke:**

Retten vil først redegjøre for hvorledes den ser partsforholdet i saken.

Spørsmålet vedrørende båtfeste for Odd Linga i Munkestø ble reist av h.r. advokat Sigmond, jfr. dok. nr. 30. Wilhelm Hansen, Einar Ødegaard, Einar Berntzen-Røed, Leif Røed, Kirsten Vinje Gunnerud, Elna Hesthag og Bjørg Andersen er opplyst å stå bak kravet.
H.r. advokat Sigmond underretter jordskifteretten i nevnte dokument at han trekker seg som prosessfullmektig i saken.

Gjennom saksforberedelse er de øvrige medlemmer i Røed Felleseie og Odd Linga gjort kjent med at spørsmålet ville bli behandlet under hovedforhandlingen 3. november 1992.

Verken før eller under hovedforhandlingen er det fremkommet innsigelser eller reservasjoner fra noe medlem i Røed Felleseie mot at spørsmål knyttet til Odd Lingas påstand om båtfeste i Munkestø ble tatt opp til behandling i jordskifteretten.

Under hovedforhandlingsmøtet ble, som tidligere protokollert, utferdiget et forslag til rettsforlik. Det ble i denne forbindelse uttalt og det var enighet om at medlemmene i Røed Felleseie var eiere av Røed brygge. Felleseiet ble opplyst å bestå av følgende bruk under gnr. 430: Bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 13, 18, 21,

31, 32, 33, 35, 37, 38 og 41.

Jordskifteretten vil legge dette til grunn i den videre behandling av saken.

Først etter at hovedforhandlingen var avsluttet har jordskifteretten mottatt gjenpart av brev fra Halvor Boye til Einar Ødegaard som formann i Felleseiet, datert 7. januar 1989, dok, nr. 71, og brev fra Sigurd Riiber, J. Riiber, N. Hertzberg Riiber og Halvor Boye, datert 21. november 1992, dok. nr. 72, hvor det er tatt reservasjon hva gjelder økonomisk ansvar.

Nevnte reservasjoner er kommet retten i hende lenge etter at forhandlingene med partene er avsluttet. Angjeldende parter var til stede eller representert under hovedforhandlingsmøte, og har med andre ord hatt anledning til å fremlegge sine syn i saken på lik linje med sakens øvrige parter.

Jordskifteretten kan ikke se seg bundet av reservasjoner av nevnte karakter fremsatt på dette tidspunkt i saksbehandlingen.

Jordskifteretten kan heller ikke se at medlemmer i Røed Felleseie som har underskrevet forslaget til rettsforlik skal komme i et annet forhold til saken enn de øvrige parter.

Jordskifteretten anser partene i saken å være samtlige medlemmer i Røed Felleseie som eiere av Røed brygge og Odd Linga som påstår rett til båtfeste ved denne.

Fremlagt dok. nr. 70 er et forliksforslag fra Einar Berntzen-Røed m/flere innlevert på rettens kontor 29. desember 1992.

Jordskifteretten avsluttet forliksforhandlingene i rettsmøtet 3. november 1992. Dette ble opplyst under møtet, og bl.a. gjentatt i rettens brev til partene av 21. desember 1992, dok. nr. 66.

Jordskifteretten har ikke funnet det tjenelig å ta opp igjen de forliksmessige forhandlinger, da mulighetene for å få til en løsning i minnelighet synes liten.

Det er i saken ikke entydig dokumentert at det hører båtfeste i Munkestø til den eiendommen som Odd Linga i dag eier.

Formuleringen i fremlagt skjøte, innheftet i dok. nr. 33, hvor det heter "... Denne eiendom med bygninger og tilliggende rettigheter skal derfor fra nu av følge og tilhøre ...", finner jordskifteretten ikke uten videre kvalifiserer til båtfeste i Munkestø.

Den vil i denne sammenheng bemerke at den i skjøter ofte forekommende passus om at eiendommen overdras med "tilliggende

rettigheter" eller lignende ikke kan tillegges noen betydning da denne formulering har vært alminnelig brukt i overdragelses-dokumenter også hvor det er helt på det rene at den var uten noe reelt innhold.

Etter det som er fremkommet har vi å gjøre med et av de eldste husene i området. Det har i tillegg i sin tid vært drevet skysstasjon av de personer som bodde i huset.

Jordskifteretten ser betydningen av at muligheten for egen båt, muligheten for at den transport og kommunikasjon som ligger i vannveien var sikret.

Den er videre langt på vei enig med advokat Dietrichson når han hevder at det har formodningen mot seg at det ble bygget hus her som et av de første uten at rettighet til vannet var sikret.

Jordskifteretten finner det tvilsomt om den ut fra ovennevnte resonnement kan trekke en slutning som gir Odd Linga rett til båtfeste.

Retten vil vurdere den bruk av båtfeste som har vært utøvet av Knut og Odd Linga.

Knut Linga kom til Munkestø i 1945. Han giftet seg da med Sigrid Nordbø som var vokst opp og bodde i huset som Odd Linga i dag eier. Det er opplyst at han med en gang anskaffet seg båt og la denne ved bryggen i Munkestø.

Det er uttalt at det ikke var noen særskilt bruk av Munkestø brygge i 1945, da rutebåttrafikken var opphørt og skyssen over elven var flyttet til en annen brygge litt lenger opp i elven.

Det er videre opplyst at det på den tid var to brygger i Munkestø, uten at det er klargjort hvilken brygge som ble nyttet av skysstasjonen.

Det er ikke fremkommet opplysninger om at familien til Sigrid Nordbø hadde båt i Munkestø på det tidspunkt Knut Linga bosatte seg i huset. Sigrid Nordbø skal imidlertid klart ha gitt uttrykk for at det hørte båtfeste til eiendommen.

Ut fra eiendommens beliggenhet, de stedelige forhold og den virksomhet som tidligere hadde vært utøvet i forbindelse med båtskydsstrafikken av de personer som bodde i huset, finner retten det naturlig at Knut Linga festet lit til sin kones uttalelser i den grad at han kan sies å ha vært i god tro når han fortøyet prammen i Munkestø.

Spørsmålet blir videre om han i denne sammenheng var tilstrekke-lig påpasselig slik at kravet til aktsomhet er oppfylt.

Som tilflyttende en eiendom hvor hans kone bodde og var vokst opp, finner retten at det er et urimelig krav å forvente at Knut Linga ikke skulle tro på sin kones utsagn i den grad at han selv

begynte å undersøke om rett til båtfeste i tilgjengelige kilder for opplysning om fast eiendom. Selv om han det hadde gjort, ville han etter det som er fremkommet i saken neppe ha funnet et entydig svar på dette.

Det er opplyst at skjøtet fra 1914 er antatt å ha vært i huset. I så fall er det rimelig å regne med at Knut Linga på et eller annet tidspunkt er blitt kjent med innholdet. Det er imidlertid ikke godtgjort at han kjente til det på det tidspunkt han la båten i Munkestø.
Jordskifteretten vil dog ikke vektlegge dette.

Jordskifteretten er etter en samlet vurdering kommet til at Knut Linga i 1945 handlet slik som var naturlig og kunne forventes i hans situasjon. Hans krav til aktsomhet ansees oppfylt.

Det er ikke fremkommet innsigelser mot uttalelsen om at Knut Linga og sener Odd Linga har hatt båt i Munkestø fra 1945 og frem til i dag.

I 1987 ble Odd Linga ved brev fra Røed Felleseie gjort oppmerksom på at han ikke hadde rett til å ha båt liggende ved Røed brygge. Han kunne imidlertid fortsatt ha båten sin liggende ved bryggen mot å betale en årlig avgift.

Etter det som er fremkommet ble det i perioden 1945 og frem til 1987 ikke fra noe medlem i Røed Felleseie eller andre blitt uttalt at Knut Linga eller Odd Linga ikke hadde rett til å ha båt liggende ved bryggen.

Retten har merket seg uttalelsen fra Elna Hesthag under rettsmøtet 3. november 1992 der hun opplyste at Linga to ganger var blitt bedt om å flytte båten grunnet tømmertransport. Etter at tømmertransporten var avsluttet ble båten lagt tilbake på plass. På spørsmål fra administrator forklarte fru Hesthag at det i denne anledning ikke ble uttalt noe om at han ikke hadde rett til å ha båten liggende1 ved bryggen.

Jordskifteretten anser Knut Lingas og sønnen Odd Lingas utbedringsarbeider på bryggen i 1956 som en bekreftelse av deres gode tro. De handler som om retten til båtfeste er deres og gjør bryggen til en brukenes brygge ved hjelp av gravemaskin og legger sementdekke på toppen uten på forhand å ha rådspurt eller innhentet tillatelse fra noen av oppsitterne på Røed.
Det er å merke at Linga ikke fikk noen henvendelse vedrørende utbedringsarbeidet etter at dette var fullført.

Linga har hatt faste fortøyningsinnretninger på bryggen.

Knut og Odd Linga har ved særskilte arbeider og innretninger i terrenget synliggjort at det foregår en bruk av et spesielt område.

Jordskifteretten kan ikke se at det i tiden fra 1945 og frem til 1987 er fremkommet opplysninger av noe art som skulle kunne rokke ved Knut og Odd Lingas oppfatning om deres rett til

båtfeste.

Jordskifteretten finner at Knut og Odd Linga har oppfylt vilkårene for hevdserverv, og det bemerkes at disse ansees oppfylt allerede før loven om Hevd av 9. desember 1966 ble gjort gjeldende.
Bestemmelsene som kommer til anvendelse i denne sak er imidlertid sammenfallende i lov av 23. mai 1874, "Snikhevd-loven" og någjeldende lov om Hevd.

Odd Linga ved sin prosessfullmektig, advokat Harald Dietrichson, har vunnet frem med sitt syn, og bør etter rettens mening få full dekning av omkostningene til juridisk bistand etter hovedregelen i Tvistemållovens § 172, 1. ledd.
Advokat Dietrichson har lagt frem omkostningsoppgave på kr. 27 000,-.
Det har ikke kommet protester fra motparten på beløpets størrelse, og jordskifteretten har ikke funnet grunn til å endre det.

**Domsslutning**

1. Odd Linga har for sin eiendom, gnr. 430, bnr. 11, 49 og 60 i Arendal, hevdet rett til et båtfeste ved Røed brygge i Munkestø.

2. I omkostninger for juridisk bistand for jordskifteretten betaler Røed Felleseie v/ formann Einar Ødegaard til Odd Linga kr. 27 000 innen 15 dager etter forkynningsdatoen.

Dommen er enstemmig.

Jordskifteretten tok så opp spørsmålet om

Fiske på strekningen Nedenes - Skarpenes grense.

Det har under sakens gang gjentatte ganger fra partshold blitt uttalt at fiske på strekningen Nedenes - Skarpenes grense tilhører Røed Felleseie.

Tallak Larsen, som ikke er medlem i Røed Felleseie, har i sin påstand bl.a. uttalt at det følger fiskerett til eiendommen, jfr. dok. nr. 44 og 62.

Det forelå etter dette ulik oppfatning om rett til fiske i Nidelva på angjeldende strekning.

Senere har Tallak Larsen ved brev av 11. januar 1993, dok. nr. 74, frafalt sin påstand om rett til fellesfiske

Etter dette anser jordskifteretten retten til fiske i Nidelva på strekningen Nedenes - Skarpenes grense ikke å være omtvistet.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

**vedtak:**

Jordskifteretten finner ikke grunnlag for å ta fiske i Nidelva på strekningen Nedenes - Skapenes grense opp til behandling.

Under sakens gang er som tidligere protokollert grensen mellom bnr. 2 og bnr. 21, begge under gnr. 430, som vidt mulig rekonstruert og fastlagt.

Den omforente grense er varig merket i marka med godkjente grensemerker, oppmålt med elektronisk måleutstyr og tilknyttet akse 2 i Statens Kartverks koordinatsystem.

Beregning av utførte målinger er foretatt på datamaskin. Hva gjelder grensepunktenes koordinater samt avstand og retning mellom de enkelte grensepunkt vises til nedenstående

**grensebeskrivelse**

**Grense** mellom bnr. 2 beliggende på nordøstre og bnr. 21 på motsatt side, begge under gnr. 430, tar til i grensen mot gnr. 430, bnr. 15 og går i nordvestlig retning gjennom boltene 1 - 8 frem til elven.

| Punkt | X | Y | Lengde | Retn. | Beskrivelse |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 47387.74 | 18737.77 | | | Jsv bolt i fjell i |
| | | | 17.36 | 330.0 | |
| 2 | 47395.63 | 18722.31 | | | Jsv jordmerke |
| | | | 20.38 | 343.4 | |
| 3 | 47408.47 | 18706.48 | | | Jsv jordmerke |
| | | | 18.66 | 350.3 | |
| 4 | 47421.74 | 18693.36 | | | Jsv jordmerke |
| | | | 11.57 | 365.6 | |
| 5 | 47431.66 | 18687.41 | | | Jsv jordmerke |
| | | | 12.64 | 386.5 | |
| 6 | 47444.02 | 18684.76 | | | Jsv jordmerke |
| | | | 5.16 | 353.2 | i bekkekant |
| 7 | 47447.84 | 18681.30 | | | Øyebolt i fjell |
| | | | 6.75 | 353.2 | |
| 8 | 47452.85 | 18676.77 | | | Jsv jordmerke |

Det er å merke at bolt 8 står i et punkt som ut fra utskiftningskartet fra 1874-75 er rekonstruert å være bekkeutløpet ved

indre kant av gammelt brokar som på den tid må ansees å ha vært elvekanten.
Selv om det i dag er et landareal mellom bolt 8 og vannkanten, skal grensen fra nevnte bolt fortsette videre utover i elven i henhold til bestemmelsene i Vassdragsloven beregnet ut fra opprinnelig strandlinje før oppfylling fant sted.

Som vedlegg til saken er utferdiget et utsnitt av kommunalt kart i Mst. 1 : 1000 hvor den beskrevne grense er inntegnet. Kopi av kartutsnittet er innheftet bakerst i utskriften av rettsboken.

Sakens kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Rettsmøte 19. mai 1988 | kr. | 665,- |
| Rettsmøte 24. november 1988 | " | 726,- |
| Rettsmøte 21. juni 1990 | " | 738,- |
| Rettsmøte 21. og 22. oktober 1992 | " | 2 672,- |
| Rettsmøte 3. november 1992 | " | 2 138,- |
| Rettsmøte 27. november 1992 | " | 1 748,- |
| Avslutningsmøtet | " | 2 066,- |
| Grensemerker | " | 250,- |
| Arkivutskrift | " | 84,- |
| Rettsgebyr (grunn- + avslutningsgebyr) | " | 12 020,- |
| Tilsammen | kr. | 23 107,- |

som i henhold til Jordskiftelovens regler ved skjønn er fordelt slik:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sigurd Riiber | eier | av | bnr. | 1,41 | betaler | kr. 370,- |
| Nils Riiber | " | " | " | 1 | " | " 370,- |
| Jens Riiber | " | " | " | 1 | " | " 360,- |
| Elna Hesthag | " | " | " | 2 | " | " 1 600,- |
| Ruth Boye | " | " | " | 3 | " | " 1 100,- |
| Hans Krågebakk | " | " | " | 4,5,18 | " | " 1 100,- |
| Karsten Bøvre | " | " | " | 8 | " | " 1 100,- |
| Arne Kjell Røed | " | " | " | 13,15 | " | " 1 100,- |
| Jan Ove Urdal | " | " | " | 21 | " | " 3 987,- |
| Kirsten Vinje Gunnerud | " | " | " | 31 | " | " 1 100,- |
| Einar Bernтzen-Røed | " | " | " | 32 | " | " 1 100,- |
| Einar Ødegaard | " | " | " | 33 | " | " 1 100,- |
| Bjørg Andersen | " | " | " | 35 | " | " 1 100,- |
| William Wilhelmsen | " | " | " | 37 | " | " 1 100,- |
| Halvor Boye | " | " | " | 38 | " | " 1 100,- |
| Odd Linga | " | " | " | 11,49,60 | " | " 2 620,- |
| Jens Petter Christensen | " | " | " | 6,7 | " | " 400,- |
| Arnfinn Syvertsen | " | " | " | 16 | " | " 400,- |
| Paul Songe-Møller | " | " | " | 19 | " | " 400,- |
| Tallak Larsen | " | " | " | 36,43 | " | " 400,- |
| Håkon Knutsen | " | " | " | 39 | " | " 400,- |
| Bjørn H. Bjerke | " | " | " | 85 | " | " 400,- |
| Hallvard Thorkildsen | " | " | " | 79,104 | " | " 400,- |

Beløpene forfaller til betaling 15 dager etter forkynningsdatoen.

Følgende har innbetalt forskudd på sakskostnadene:

| | | |
|---|---|---|
| Kirsten Vinje Gunnerud ..... | kr. | 1 620,- |
| Wilhelm Hansen ..... | " | 1 000,- |
| Sigurd Riiber ..... | " | 5 500,- |
| Einar Ødegaard ..... | " | 1 000,- |
| Halvor Boye ..... | " | 500,- |
| Tilsammen ..... | kr. | 9 620,- |

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste utskrift av rettsboken skal oppbevares hos eieren av gnr. 430, bnr. 1 til felles bruk for de interesserte.

Forkynning.

Forkynning skjer ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboken i rekommandert brev.

Hva gjelder tilkjenning av kostnader til juridisk bistand gjøres denne til gjenstand for særskilt kjæremål til lagmannsretten i henhold til Jordskiftelovens § 61, punkt h.

Fristen for kjæremål er 2 uker fra forkynningsdatoen, og avgjørelsen kan ikke påankes senere, jfr. Jordskiftelovens § 62, 4. ledd og § 63, 2. ledd.

Saken trer i kraft to måneder etter forkynningsdatoen.

Eventuell anke hva gjelder andre avgjørelser enn nevnt ovenfor må være fremsatt innen utløpet av dette tidsrom, dvs. at ankefristen også har en lengde av to måneder.

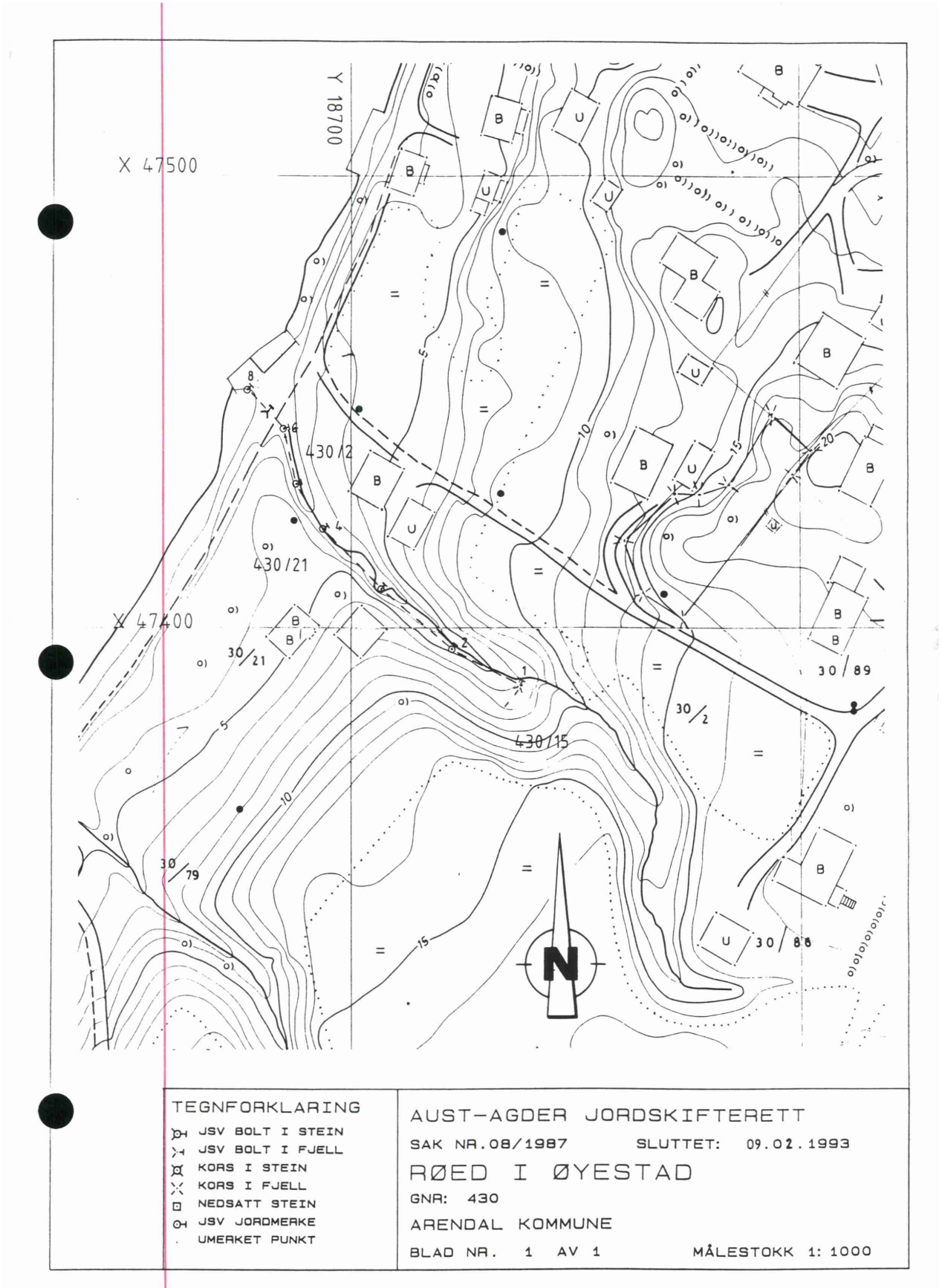
Forøvrig vises til Jordskiftelovens regler for bruk av rettsmiddel, jfr. særtrykk av kap. 7, Rettsmiddel, som oversendes partene sammen med utskriften av rettsboken.

Saken sluttet og retten hevet.
Arendal 9. februar 1993.

Kåre Tingstveit (s) Odd Lillemoen (s)
Eystein Kallhovd (s)

Rett avskrift: Eystein Kallhovd

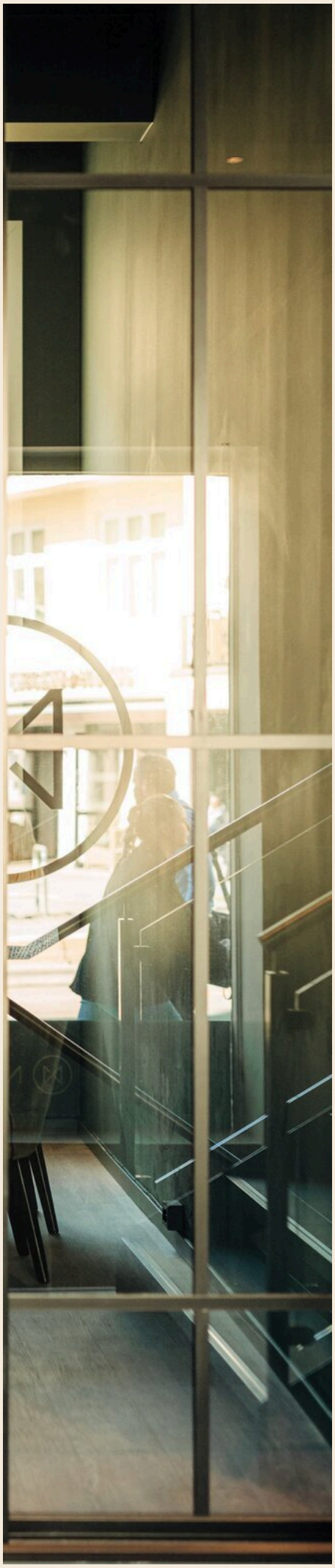
AUST-AGDER JORDSKIFTERETT


Y 18700
X 47500
X 47400
430/2
430/21
30/21
430/15
30/89
30/2
30/79
30/86
N
TEGNFORKLARING
JSV BOLT I STEIN
JSV BOLT I FJELL
KORS I STEIN
KORS I FJELL
NEDSATT STEIN
JSV JORDMERKE
UMERKET PUNKT
AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
SAK NR.08/1987 SLUTTET: 09.02.1993
RØED I ØYESTAD
GNR: 430
ARENDAL KOMMUNE
BLAD NR. 1 AV 1 MÅLESTOKK 1: 1000

Velkommen til

# Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, 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 fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

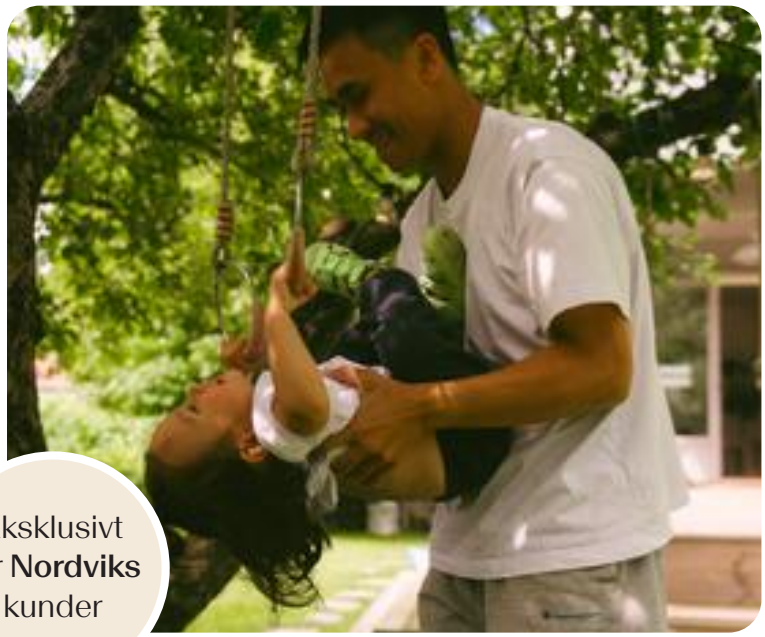


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
**480 03 992**

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: 39-0051/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rød 100 4823 NEDENES
Matrikkel: Gnr 430, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Arendal 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024