

Gamle Songevei 100



Velkommen til

Gamle Songevei 100



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Songe

Enebolig med gode solforhold og utsikt utover Tromøysund - garasje - romslig tomt - barnevennlig

Prisantydning	4 400 000,-
Omkostninger	111 350,-
Totalpris	4 511 350,-
BRA-i	186 kvm
Totalt BRA	203 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1929

Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Flott enebolig som er oppgradert med påbygget gang og bad i 1.etg. Boligen ligger på en flott utsiktstomt som har gode solforhold, her kan man nyte lange sommerdager på terrassen foran stuen. Her er man i et barnevennlig, trygt og rolig nabolag, med nærhet til skoler, butikker og naturskjønne omgivelser. Denne eiendommen er ideell for dem som ønsker et hjem i et stille og behagelig miljø, samtidig som de har enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter. Dette er et hjem du kan vokse i og trives i i mange år fremover.

- Kort og trygg skolevei
- Butikk rett i nærheten
- Barnevennlig
- Gode solforhold
- Garasje
- Utsikt til Tromøysund og utover Songebukta

Arealer og innhold

BRA-i:	186 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	203 kvm
TBA:	80 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. Bod, gang og vaskerom
Total BRA: 58 kvm.

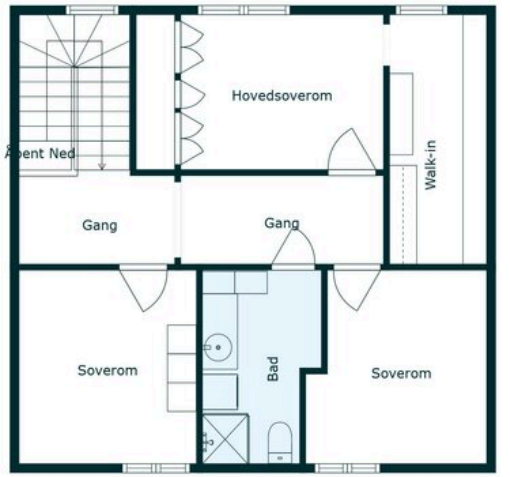
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Bad, gang, vindfang, kjøkken og 2 stuer
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 80 kvm. Uteplass

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, bad/vaskerom, 3 soverom og garderobe (ikke målbart)
Total BRA: 40 kvm.

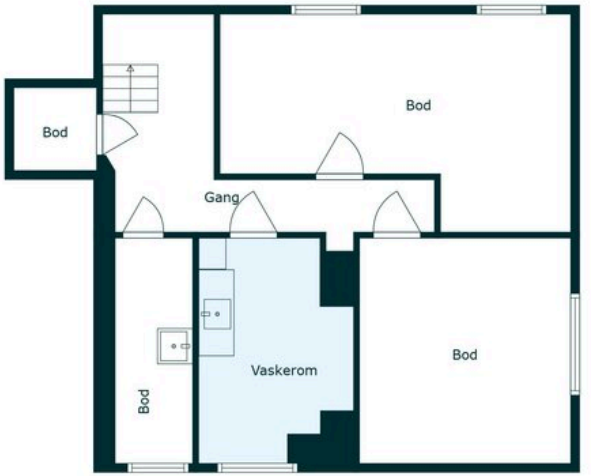
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.



1. Etasje



2. Etasje



Underetasje

NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.










bake
boka


bakeboka
Jamie
LAVFODMAP
















JO NESBØ

































Informasjon

Gamle Songevei 100

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0042/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508, bnr 181 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Torstein Evensen
Anne Lapin Evensen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 511 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 530 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1929

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. Bod, gang og vaskerom
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Bad, gang, vindfang, kjøkken og 2 stuer
Total BRA: 88 kvm.

TBA: 80 kvm. Uteplass

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, bad/vaskerom, 3 soverom og garderobe (ikke målbart)
Total BRA: 40 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Garasje
Garasjen er utført med skillevegg og eier opplyser om naboeiendom har bruksrett på halve garasjen. (privatrettslig avtale som ikke er tinglyst)

Ikke målbare arealer:
Garderoben er ikke målbart.

Innhold

Underetasje: Boder, gang og vaskerom
1. etasje: Bad, gang, vindfang, kjøkken og 2 stuer
2. etasje: Gang, bad/vaskerom, 3 soverom og garderobe (ikke målbart)

Standard

Underetasje
Bod
Praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for alt fra sportsutstyr til verktøy og annet utstyr.

Gang
Romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko – en fin og funksjonell adkomst til underetasjen.

Vaskerom
Vaskerom med malt betonggulv og plater på vegger. Her er det opplegg for vaskemaskin, samt vask – et praktisk rom til klesvask og hverdagens gjøremål.

1. etasje
Bad
Flott bad med flislagte vegger og flislagt gulv med behagelig varmekabler. Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje og et deilig badekar – perfekt for avslapning etter en lang dag.

Gang og entré
Lys og romslig entré med plass til oppbevaring av klær, sko og annet du vil ha lett tilgjengelig.

Kjøkken
Trivelig kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det plass til nødvendige hvitevarer som kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin – et funksjonelt kjøkken som gir rom for hyggelige måltider og sosialt samvær.

Stue
Boligen har to hyggelige stuer som gir mange bruksmuligheter. Den ene passer perfekt som spisestue, mens den andre kan innredes som koselig TV-stue. Stuen har god plass til sofagruppe, spisebord og TV-møbler. I tillegg skaper peisen en lun og innbydende atmosfære – perfekt for kjølige kvelder.

2. etasje
Gang
Praktisk gang som binder soverommene og badet i etasjen sammen.

Bad/vaskerom
Lyst bad med baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Her finner du servant med innredning, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og avtrekk – en smart løsning med både bad og vaskemuligheter.

Soverom
I denne etasjen finner du tre soverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning langs veggen, og en romslig walk-in garderobe for ekstra oppbevaring.
De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Diverse
Boligen er utstyrt med varmepumpe som gir både behagelig oppvarming og kjøling.
Utvendig er taket tekket med sementtakstein, og takrenner og nedløp er i plastbelagt metall.
Naturlig ventilasjon i boligen.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Parkering

Parkering til en bil i dobbelgarasje, som i dag deles med de som bor i 100C. Det er også plass for 4 biler på egen tomt.

Det foreligger en skriftlig avtale som gir Liv og Rolf Værstad bruksrett og eierskap del B av den doble garasjen. Kopi av avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger
- Tilbygg av bad og gang 1 etg 2014 Alt i Bygg
- Fjernet støttemurer mot veien, gravd opp oljetank 2013 Bråten Entreprenør
- Fjerning av bed og la ferdigplen på siden og bak huset, Gauperå Naturstein AS
- Lagt belegningsstein langs huset foran
- Snekret terrasse ved egeninnsats
- Bygd gjerde rundt hele huset, egeninnsats
- Bygd garasje i samarbeid med nabo, vi eier delen ytterst mot vei
- Byttet varmtvannsbereder
- Installerte utekran ved rørlegger Hoel VVS
- Ny planløsning i 2 etg i 2022: Bygd garderobe og bygd bad. Terna bygg. Flow Bredesen.
- Ny pipehatt og takstige
- Satt inn dør mellom stue og TV-stue

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 2013
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1996922
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i bygg sto for bygging av tilbygg med gang og bad 1 etg. Ferdig 2014 Tærna bygg og Flow bredesen lagde bad 2 etg , ferdig 2022 Egeninnsats tatt bort spotte skinner i tak stue og satt på koblingsbokser. Montert taklampe barnerom. Montert elektrisk anlegg garasje, må godkjennes og kobles til.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg Flow bredesen 2022
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager kjos fra kilsund har satt på pipehatt og takstige. Terrassen er bygget på egeninnsats Garasjen er ført opp i samarbeid med naboen i 100c , han eier og den ene garasjen egen avtale
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad / gang 1 etg varmekabler/ kontakt punkter. Bad 2 etg Flow bredesen elektro
Varmekabler og andre punkter i 2 etg.
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: 2 bad nevnt over. Varmtvannsbereder byttet av Hoel vvs 2017, de monterte også utekran
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/ gang 1 etg Alt i bygg bygget i 2014
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråten entreprenør gravde opp oljetank der bad i 1 etg er i dag, de tok også å fjernet murer mot innkjørsel på begge sider av trapp. Ok hage fjernet steinbedd i hagen og la ferdig plen.

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

Beskriv: Vi fikk tilbakeslag på kloakk i kjelleren 2021, ble utbedret av faglært.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Det er saltutslag under trapp og i bod , kjeller. Det kan også komme litt vann på gulv verksted ved store nedbørsmengder
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er noen eldre vinduer i boligen som ikke er byttet der det er punkteringer og kan være vanskelige å få opp
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Det er fall i gulv 1 etg
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Vi fikk tilbakeslag som ble åpnet av spyle å rørkontroll i 2021
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi har noen år opplevd å få sukkermaur i 1 etg. Munkelus i kjeller Rotter ble tatt i feller under tilbygg (krypkjeller)med bad i 1 etg da offentlige vann klakk ble gravd opp og byttet i nabolaget.

Offentlige og private forhold
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? Ja
Beskriv: Nabo 100 C har bruksrett en plass i dobbel garasje.
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?
Ja
Beskriv: Privat avtale med 100C om garasjeplass.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Den ble tatt opp i 2013 av Bråten entreprenør.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Enebolig

Utvendig
Taktekking,TG2
Utvendig taktekking med sementtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå. Visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere,TG3
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift på tilbyggsdel. Ikke krav til snøfangere på hovedbygning. Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Manglende musesperre på tilbyggsdel. Værslitasje registrert.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt. Anbefales å sjekke rundt boligen ang. museband da dette kan innebære skadedyr inn i boligens konstruksjoner. Eier opplyser om rotter i krypkjeller i 2024 men ikke opplysninger fra eier om videre inn i boligen.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luke

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.
- Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være: – hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel – utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. – utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak – utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse.

Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG2
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer eldre med større værslitasje og sprekker, punkterte vinduer der utbyttinger er påregnelig. Begynnende råteskader

Tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Manglende terskelbeslag.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Mykheter i veranda på midten ved gange Rekkverk med dårlig innfesting. Stolper står nede i terreng til veranda, påbegynnende råte. Skifer tekking ved inngang har noe løse skifer.

Tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG2

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Innbokset betongkonstruksjon med treverk. Synlig skader i betongen som er bak.

Tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Lokal utbedring må utføres.

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Krakkileringer på fliser i gang. Større slitasje på gulver med hakk. Generelt vedlikeholdsbehov.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Skjevheter er registrert og merkbare, opprettinger må vurderes individuelt.

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted,TG2
Mursteinspipe med Ildsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng,TG3
Rom under terreng med delvis utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Synlig skader og synlig fuktproblematikk.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Krypkjeller,TG2
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Eier opplyser om fanget rotter i 2024. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Innvendige trapper,TG3
Tretrapper Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Kjeller > Vaskerom
Generell,TG3
Vaskerom med malt betong på gulver, plater på vegger. Opplegg for vaskemaskin, vask "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Manglende våtsoner, fuktproblematikk er påvist i rommet der rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng. Ikke anlagt mekanisk ventilasjon. Eldre røranlegg.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
Hulltagning er ikke foretatt eller nødvendig da det allerede er påvist fuktproblematikk der rom under terreng må sees i sammenheng.

Vurdering av avvik:
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Noe krakeleringer på flis.

Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Loftsetasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke 1:100 jevnt fordelt eller 1:50 lokalt 80 cm fra sluk i dusjnisje. Fallforhold ble registrert.

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Loftsetasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Småskader på innredning som relateres til bruksslistasje.

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Utbedringer må vurderes individuelt.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG3
Vannrør av plast rør i rør uten vannskap. Kobberrør eldre. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget. R

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Det er ikke anlagt vannledninger i fordelerskap med avløp til sluk

Tiltak
- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast og støpejern

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten forventet levetid passert på avløp av soil.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre del av vannrør er påregnelig å bytte ut. Punktet med utbytting gjelder ikke nyere plast avløpsrør.

Ventilasjon,TG3
Naturlig ventilering i boligen

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2
200 liters varmtvannstank

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

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG3
Sikringsskap med automatsikringer.

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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: sist 2021 2. etg ved bygging av bad, utført av Tærna bygg. (Flow bredesen hadde elektrisk og vann/avløp)

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei
Kommentar: Nei, Jeg har montert 2 koblingsbokser i stue der takskinnespotter var montert

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Kommentar: Det prøver jeg å innhente av flow bredesen og Nedig

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
Kommentar:

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

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

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Kommentar:

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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Mangler på dokumentasjon på eldre anlegg Noe opplegg for elektrisk som ikke ser ut som utført av elektriker og gjennomgang anbefales med utvidet el-kontroll

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak
- Drenering må skiftes.
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er oppført med betong, tresøyler på tilbyggsdel. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring. Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Fundamenter på tilbyggsdel anbefales forsterket. Treverk står direkte mot betong/terreng.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG3

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Eier opplyser om deler av forstøtningsmuren kollapset ned i hagen til naboen, videre del av muren står igjen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Terreng justeringer gjøres normalt i sammenheng med drenering/fuktsikring av grunnmur.

Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Eier opplyser for ca. 5 år siden tettet avløpsrøret som er av type soil. Det ble utbedret av spyl og rør kontroll der det videre ble opplyst om VA anlegget vil måtte utbedres innen rimelig tid.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Enebolig
Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Foreligger godkjente bygningstegninger på tilbygget med ferdigattest 2015. Det er ikke fremlagt videre bygningstegninger og planløsninger er utfra dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se egenerklæring for utfyllende informasjon
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Det er ikke rømningsvindu fra loftsetasje.

Garasje
Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger på garasje. Det opplyser om nabo eiendom Gamle Songevei 100 C har bruksrett på halve garasjen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig
Standard : Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold : Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Garasje
Standard : Enkel standard
Vedlikehold : Videre vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Selger har hatt ca 1.500,- i ved kostnad pr. år.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22.500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 678,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10.814,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia og Altibox kr 940,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 865,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 797 425,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 189 700,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If

Polisenr: 1996922

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 219 kvm (Eiertomt)

Utsiktstomt som har flott utsikt utover Tromøysund. Tomten er eiet.

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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde, kjent for sitt trygge nabolag og flotte omgivelser. Her får du det beste av begge verdener – fred og ro, samtidig som du har kort vei til lokale butikker, skoler og kollektivtransport. Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende naturområder, og med enkle transportforbindelser er det lett å komme til sentrum eller andre nærliggende byer.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Holmen - linje 101, N101,102,103 - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 56 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Enghaven barnehage (1-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Gullfakse barnehage (0-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år)- ca. 19 minutter i gåavstand.

Skoler
Birkenlund skole (1-10 klasse)- ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommens tilbygg datert 29.01.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. 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 for eneboligen og garasjen, 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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjent byggemeldte tegninger for tilbygget i 1. etasje. Rommet ligger i dag i tilknytning til stuen og med doble dører ut. 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.

Det foreligger ferdigattest for vann og avløp, vedrørende omlegging av utvendige vanninstallasjoner, datert 02.10.2006.

Fra tilstandsrapporten
Det er ikke rømningsvindu fra loftsetasje.

Grensejustering
Det foreligger en grensejustering fra 2005 hvor ett areal er overført fra gnr. 508, bnr. 181 til gnr. 508 og bnr. 183. Kart ligger vedlagt i salgsoppgaven og arealet er skravert i rosa.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via offentlig vei og med privatstikkvei inn til boligen. Vedlikeholdsansvar og brøyting må påberegnes. I dag samarbeider selger med naboene om dette.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan - formål: uregulert.
Kommeplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.
Det foreligger ett planinitiativ - detaljregulering for Vindholmen - folkebad - Stærk

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:

4203/508/181:
21.01.1933 - Dokumentnr: 900210 - Best. om adkomstrett
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

25.11.1952 - Dokumentnr: 2990 - Skjønn
Ekspropriasjonskjennelse vedr. veiutvidelse Barbu-Dyvika
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Areal overførsel av utvidelse og omlegging av innkjøringsvei fra Dyvika til Barbu.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

03.07.1967 - Dokumentnr: 2336 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:435
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med bestemmelse vedr. veg og omliggende grantrær
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

26.11.1976 - Dokumentnr: 9420 - Skjønn
Vedr. erverv av strandrettigheter og båtplasser for div. eiendommer.
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Erverv av strandrettigheter og båtplasser for div. eiendommer.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

25.02.1986 - Dokumentnr: 2257 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Betyr: Rett for kommunen til å vedlikeholde ledningsanleggene på strekningen mellom pumpestasjonen og Kystveien.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

07.09.1987 - Dokumentnr: 7480 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Betyr: Avtale om å plassere trafostasjon/kiosk
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

27.10.1988 - Dokumentnr: 10330 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:851
Betyr: Veirett
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

10.01.1923 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:508 Bnr:162
UTGÅTT HOVEDBRUK: GNR 8 BNR 135

21.01.1933 - Dokumentnr: 900011 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTGÅTT HOVEDBRUK: GNR 8 BNR 135 som er sammenføyd med bnr 181

24.01.1934 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:183
UTGÅTT HOVEDBRUK: GNR 8 BNR 135

30.07.1938 - Dokumentnr: 500685 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:212
UTGÅTT HOVEDBRUK: GNR 8 BNR 135

06.01.1956 - Dokumentnr: 56 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:290
UTGÅTT HOVEDBRUK: GNR 8 BNR 135

28.06.1967 - Dokumentnr: 2232 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:435
og bnr 135

10.09.1979 - Dokumentnr: 7541 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:581
og bnr 135

30.09.1988 - Dokumentnr: 990119 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR: 508 BNR: 135

06.10.1988 - Dokumentnr: 9513 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:851

28.12.1989 - Dokumentnr: 13157 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:508 Bnr:871

27.09.2001 - Dokumentnr: 8242 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Målebrev med grensejustering
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

16.07.2007 - Dokumentnr: 572483 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Grensejustering
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1122218 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:508 Bnr:181

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.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 101 030,- 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 11. april 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gamle Songevei 100

Gamle Songevei 100

Nabolaget Havstad/Birkenlund - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.)	**7 min**
406 elever, 23 klasser	0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	**7 min**
Arendal videregående skole	**9 min**
880 elever, 30 klasser	3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kom...	**5 min**

Offentlig transport

Holmen	**3 min**
Linje 101, N101, 102, 103	0.2 km
Arendal stasjon	**6 min**
Linje R50	2.4 km
Kristiansand Kjevik	**56 min**

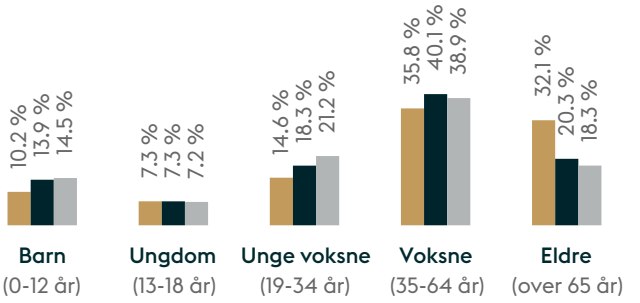
Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år)	**13 min**
19 barn	1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år)	**13 min**
57 barn	1.1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt...	**19 min**
31 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad	**9 min**
Kiwi Krøgenes	**21 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havstad/Birkenlund	834	465
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Birkenlund skole	5 min
Heitjern nærmiljøanlegg balløk...	13 min
MOVA Krøgenes	21 min
MOVA Arendal Sentrum	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 508, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1791 **Referansenummer:** ZV1616

Autorisert foretak: His Bygg AS **Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig
Gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid på taktekking passert, manglende snøfangere på tilbyggsdel.
Takkonstruksjon der forbedring av lufting og diffusjonstetting anbefales.
Liggende bordkledning med forskjellige utførelser med både uten lufting, lufting uten museband og lufting. Tiltak anbefales.
Vinduer med flere felt med punkterte vinduer, større vedlikeholdsbehov på eldre vinduer der utbytting er påregnelig.
Terrasse, veranda med vedlikeholdsbehov og videre behov for reparasjoner.
Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med mangler på fuktsikring, drenering og kapillært oppsug fra grunn i betongen.
Innvendige overflater der tiltak og utbedringer og grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.
Vaskerom i kjeller vurderes i dårlig byggteknisk forfatning med fuktproblematikk.
Bad 1. etasje med noe mangler på fallforhold men vurderes fungerende og normal stand. Krypkjeller under bygningsdelen der eier opplyser om noe aktivitet av skadedyr (rotte) i 2024, dette ble videre undersøkt av saneringsfirma. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
2. etasje bad/vaskerom fungerende og fallforhold mot sluk registrert men ikke i henhold til minstekrav i nåværende teknisk forskrift.
Det er synlig forskjellige utførelser på det elektriske anlegget der det anbefales gjennomgang med utvidet el-kontroll på elektriske komponenter som ikke er dokumentert av en elektro virksomhet.
Registrert soilrør i kjeller del der utbyttinger er påregnelig innen rimelig tid. Vannrør rør i rør er ikke montert i fordelerskap med avløp til sluk.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Foreligger godkjente bygningstegninger på tilbygget med ferdigattest 2015. Det er ikke fremlagt videre bygningstegninger og planløsninger er utfra dagens bruk.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

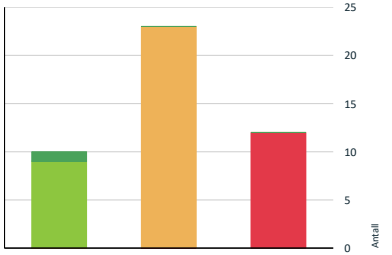
Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger på garasje. Det opplyser om nabo eiendom Gamle Songevei 100 C har bruksrett på halve garasjen.

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

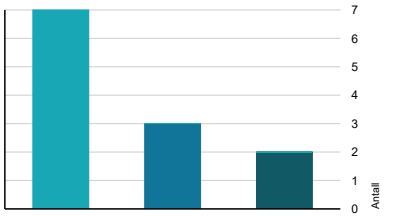
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeår er utfra eiers opplysninger, Tilbygg fra 2015 ifølge ferdigattest.

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

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.
Visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift på tilbyggsdel.
Ikke krav til snøfangere på hovedbygning.
Befaring utført fra bakkenivå

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Manglende musesperre på tilbyggsdel.
Værslitasje registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.
Anbefales å sjekke rundt boligen ang. museband da dette kan innebære skadedyr inn i boligens konstruksjoner.
Eier opplyser om rotter i krypkjeller i 2024 men ikke opplysninger fra eier om videre inn i boligen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luke

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Undertaket er misfarget.

Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.
De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

– hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel

– utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.

– utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak

– utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Påviste skader må utbedres.

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer eldre med større værslitasje og sprekker, punkterte vinduer der utbyttinger er påregnelig.
Begynnende råteskader

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.







TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Mykheter i veranda på midten ved gange
Rekkverk med dårlig innfesting. Stolper står nede i terreng til veranda, påbegynnende råte.
Skifer tekking ved inngang har noe løse skifer.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Innbokset betongkonstruksjon med treverk. Synlig skader i betongen som er bak.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Lokal utbedring må utføres.



Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

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

Krakkileringer på fliser i gang.
Større slitasje på gulver med hakk.
Generelt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.





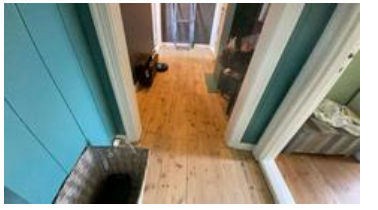
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Skjevheter er registrert og merkbare, opprettinger må vurderes individuelt.



Tilstandsrapport









TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med Ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med delvis utforet vegger.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig skader og synlig fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggen kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Eier opplyser om fanget rotter i 2024.
Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.
På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Tilstandsrapport








TG 3 Innvendige trapper

Tretrapper
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport







VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt betong på gulver, plater på vegger.
Opplegg for vaskemaskin, vask

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Manglende våtsoner, fuktproblematikk er påvist i rommet der rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng.
Ikke anlagt mekanisk ventilasjon.
Eldre røranlegg.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt eller nødvendig da det allerede er påvist fuktproblematikk der rom under terreng må sees i sammenheng.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

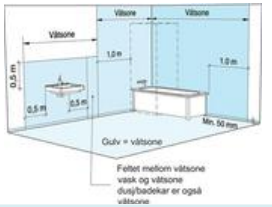
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Noe krakeleringer på flis.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje, badekar
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering

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

Det er ikke 1:100 jevnt fordelt eller 1:50 lokalt 80 cm fra sluk i dusjnisje. Fallforhold ble registrert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.
Det er ikke krav til uavhengig kontroll på våtrom i utført i eksisterende bygning.



LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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





LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Småskader på innredning som relateres til bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utbedringer må vurderes individuelt.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør uten vannskap. Kobberrør eldre.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget. R

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Det er ikke anlagt vannledninger i fordelerskap med avløp til sluk

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern

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

Mer enn halvparten forventet levetid passert på avløp av soil.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Eldre del av vannrør er påregnelig å bytte ut. Punktet med utbytting gjelder ikke nyere plast avløpsrør.





TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Varmesentral

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Varmepumpe, fungerende på befaringsdagen.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank

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

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





TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 sist 2021 2. etg ved bygging av bad, utført av Tærna bygg. (Flow bredesen hadde elektrisk og vann/avløp)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Nei, Jeg har montert 2 koblingsbokser i stue der takskinnespotter var montert
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Det prøver jeg å innhente av flow bredesen og Nedig
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Mangler på dokumentasjon på eldre anlegg
    Noe opplegg for elektrisk som ikke ser ut som utført av elektriker og gjennomgang anbefales med utvidet el-kontroll

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.
Kostnadsvurdering er utfra utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier har i ettertid av befaringen bekreftet nytt brannslukningsapparat er montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Drenering må skiftes.

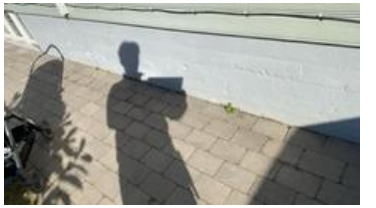
Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.
Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med betong, tresøyler på tilbyggsdel.
Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.
Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Fundamenter på tilbyggsdel anbefales forsterket.
Treverk står direkte mot betong/terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





Tilstandsrapport



TG 3 **Forstøtningsmurer**

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Eier opplyser om deler av forstøtningsmuren kollapset ned i hagen til naboen, videre del av muren står igjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 **Terrengforhold**

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng justeringer gjøres normalt i sammenheng med drenering/fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser for ca. 5 år siden tettet avløpsrøret som er av type soil. Det ble utbedret av spyl og rør kontroll der det videre ble opplyst om VA anlegget vil måtte utbedres innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Garasje som ble ombygd i 2021 ifølge eier. Deler av grunnmuren fra eldre garasje er brukt.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje der eier opplyser om nabo har bruksrett på halve delen.
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Betongsåle, murpusset blokker grunnmur. Sprekker i grunnmur og avskallinger registrert.
Primærtekking med sementtakstein, sutaksplater med noe misfarginger som relateres til kondensproblematikk. Manglende sutaksklips.
Manglende snøfangere på taktekkingen utfra opplysninger om garasjen ombygd i 2021
Leddet garasjeport fungerende.
Eier har lagt opp til strøm men denne er ikke tilkoblet og må utføres av en autorisert elektro virksomhet.
Bindingsverk med liggende bordkledning.

Helhetsvurdering der enkelte oppgraderinger anbefales og tilstandsgrad 2 settes som en helhetsvurdering.

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

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

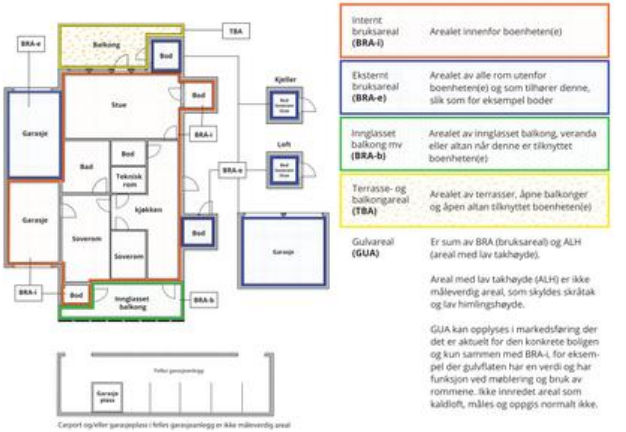
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	58			58	
1. etasje	88			88	80
Loftsetasje	40			40	
SUM	**186**				**80**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Gang, Vaskerom		
1. etasje	Bad, Gang, Vindfang, Kjøkken, 2 stuer		
Loftsetasje	Gang, Bad/vaskerom, 3 soverom, Garderobe (ikke målbart)		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Foreligger godkjente bygningstegninger på tilbygget med ferdigattest 2015. Det er ikke fremlagt videre bygningstegninger og planløsninger er utfra dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring for utfyllende informasjon

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke rømningsvindu fra loftsetasje.

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er utført med skillevegg og eier opplyser om naboeiendom har bruksrett på halve garasjen. (privatrettslig avtale som ikke er tinglyst)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger på garasje.
Det opplyser om nabo eiendom Gamle Songevei 100 C har bruksrett på halve garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	44
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Torstein Evensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	508	181		0	1219.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Songevei 100

Hjemmelshaver
Evensen Anne Lapin, Evensen Torstein

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	
3	10.04.2025	
4	10.04.2025	
5	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 181
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZV1616

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Evensen, Anne Lapin	9578-5998-4-1088544	2025-04-09 12:45:59
Evensen, Torstein	9578-5995-4-2046978	2025-04-09 09:38:47

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
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
39-0042/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Torstein Evensen, Anne Lapin Evensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1996922
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i bygg sto for bygging av tilbygg med gang og bad 1 etg. Ferdig 2014 Tærna bygg og Flow bredesen lagde bad 2 etg , ferdig 2022 Egeninnsats tatt bort spotte skinner i tak stue og satt på koblingsbokser. Montert taklampe barnerom. Montert elektrisk anlegg garasje, må godkjennes og kobles til.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg Flow bredesen 2022

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager kjos fra kilsund har satt på pipehatt og takstige. Terrassen er bygget på egeninnsats Garasjen er ført opp i samarbeid med naboen i 100c , han eier og den ene garasjen egen avtale

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad / gang 1 etg varmekabler/ kontakt punkter. Bad 2 etg Flow bredesen elektro Varmekabler og andre punkter i 2 etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 bad nevnt over. Varmtvannsbereder byttet av Hoel vvs 2017, de monterte også utekran

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/ gang 1 etg Alt i bygg bygget i 2014

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

Nei

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråten entreprenør gravde opp oljetank der bad i 1 etg er i dag, de tok også å fjernet murer mot innkjørsel på begge sider av trapp. Ok hage fjernet steinbedd i hagen og la ferdig plen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi fikk tilbakeslag på kloakk i kjelleren 2021, ble utbedret av faglært.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er saltutslag under trapp og i bod , kjeller. Det kan også komme litt vann på gulv verksted ved store nedbørsmengder

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

Ja

Beskriv: Det er noen eldre vinduer i boligen som ikke er byttet der det er punkteringer og kan være vanskelige å få opp

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?
Ja

Beskriv: Det er fall i gulv 1 etg

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

Beskriv: Vi fikk tilbakeslag som ble åpnet av spyle å rørkontroll i 2021

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

Beskriv: Vi har noen år opplevd å få sukkermaur i 1 etg. Munkelus i kjeller Rotter ble tatt i feller under tilbygg (krypkjeller)med bad i 1 etg da offentlige vann klakk ble gravd opp og byttet i nabolaget.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Beskriv: Nabo 100 C har bruksrett en plass i dobbel garasje.

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

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

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

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

Beskriv: Privat avtale med 100C om garasjeplass

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

Eventuell kommentar: Den ble tatt opp i 2013 av Bråten entreprenør

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0042/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Evensen, Torstein	2025-04-09	Evensen, Anne Lapin	2025-04-09

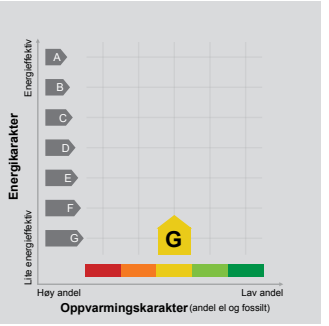
Identifikasjon: bankID Evensen, Torstein

Identifikasjon: bankID Evensen, Anne Lapin

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Songevei 100
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	508
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167041701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104342
Dato	09.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 23 590 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.:	508	Bnr.:181		Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Gamle Songevei 100, 4842 Arendal					Dato:	08.04.2025 sch

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 eiendomsgebyr for 2025	kr. 25.521,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7.865,-

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 853,- pr år.

Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

FORBRUKERRÅDET

1. Partene i avtalen

! *Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.*

Utleier(e)

Navn: Torstein Evensen

Adresse: Gamle Songevei 100

Postnr./sted: 4842 Arendal

E-post:

Tlf.nr.: 91522846 Fødselsdato/org.nr:

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Anne Lapon Evensen

Adresse: Gamle Songevei 100

Postnr./sted: 4842 Arendal

E-post:

Tlf.nr.: 9866 1734 Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

! *Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.*

Navn: Rolf Vorstad

Adresse: Gamle Songevei 100C

Postnr./sted: 4842 Arendal

E-post: rolfegiv@online.no

Tlf.nr.: 91565380 Fødselsdato/org.nr:

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Liv Signy Vorstad

Adresse: Gamle Songevei 100C

Postnr./sted: 4842 Arendal

E-post: vaerstad56@gmail.com

Tlf.nr.: 97994286 Fødselsdato/org.nr:

2. Eiendommen

Adresse: Del B av dobbel garasje på 100 A/se tegning vedlegg.

Gr. nr.: ..... Br.nr: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: .....

Kommune: .....

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☐ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.*

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

☒ ~~Et lager~~/annet lokale garasje.

Antall rom: ..... Bad ☐ Kjøkken ☐ Antall boder: 1 av 2 Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

☐ Møblert ☒ Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Liv og Rolf Vorstad har brukstett på Del B av dobbel garasje som er på eiendommen til Anne og Torstein 100 A så lenge Liv og/eller Rolf måtte ønske

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 0

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 0

Leien betales til dette kontonummeret: —

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☒ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

☐ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Fra den dato strøm eventuelt er lagt inn

Vann- og avløpsavgifter

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☐ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☒ **A: Tidsubestemt avtale**

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av ~~én av partene~~, og starter (dato og klokkeslett): .....

Liv og/eller Rolf

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): .....

Eller

☐ **B: Tidsbestemt avtale**

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneneders leie.*

? *Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen*

☐ **A: Depositum**

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☐ **B: Garanti**

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen.*
Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt? ☐ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ☐ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.*

9. Særskilt vilkår

! *Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.*

☐ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

Forsikring betales av Torstein og Anne (100 A)

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 3 Antall vedlegg: 1

11. Underskrifter

! *Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.*
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Songe Dato: 3/4-2025

Utleiers/fullmektiges underskrift: Torstein Bøensen

Leiers/fullmektiges underskrift: Rolf Værstad

Utleiers underskrift (hvis flere): .....

Leiers underskrift (hvis flere): Liv S. Værstad

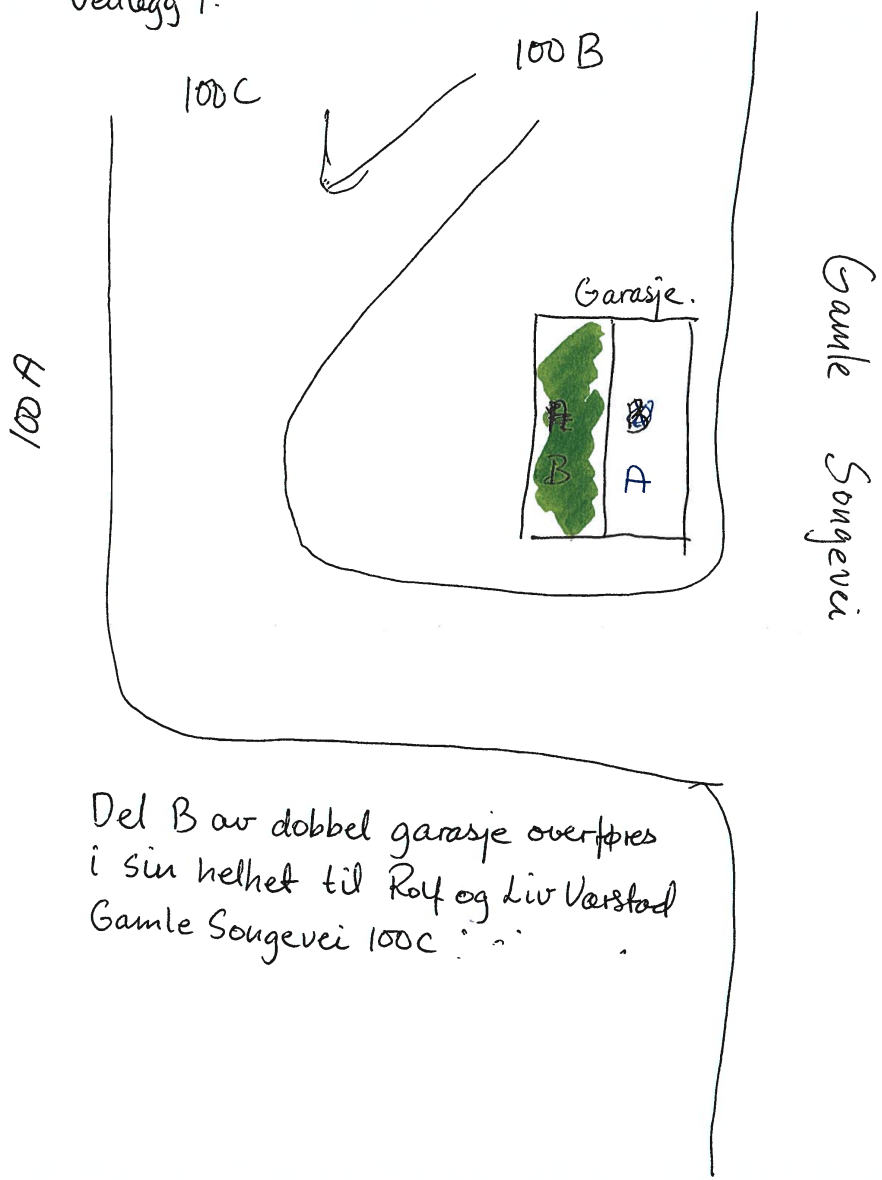
.....

.....

.....

! *Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.*

Vedlegg 1.



Del B av dobbel garasje overføres i sin helhet til Rolf og Liv Vorstad Gamle Sougevei 100C

ARENDAL KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Alt I Bygg
Håndverktunet 1, Helle
4810 EYDEHAVN

Dato: 12.11.2013
Vår ref: 2013/6862 - 6
Deres ref:
Arkivkode: 508/181
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten
Tlf.: 37013970

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltaket: Tilbygg til bolig og fasadeendring

Tiltakssted: Gamle Songevei 100

Tiltakshaver: Torstein Evensen

Ansvarlig søker: Alt I Bygg

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett - trinn)	9.10.2013	9.10.2013
Opplysninger om tiltakets ytre rammer		9.10.2013
Gjenpart og Kvittering for nabovarsling	7.10.2013	9.10.2013
Tegninger	3.10.2013	9.10.2013
Situasjonsplan	3.10.2013	9.10.2013
Terrengprofil	3.10.2013	9.10.2013
Foto av eksisterende		9.10.2013
Gjennomføringsplan	7.10.2013	9.10.2013
Søknad om ansvarsrett fra Alt I Bygg	7.10.2013	9.10.2013
Situasjonskart påført avstand til nabogrense	29.10.2013	29.10.2013
Bekreftelse på at det ikke er mottatt merknader	29.10.2013	29.10.2013
Avstandserklæring fra gnr/bnr: 508/581	29.10.2013	30.10.2013

Ansvarlig søker:
Foretaket Alt I Bygg søker lokal foretaksgodkjenning for å kunne ivareta søkerfunksjonen. Foretaket innfrir kravene i byggesaksforskriften kap. 9 til 12. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal
Sam Eydes plass 2

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: PLUSNO22

Bank:
Sparebanken Pluss
bankkontonr.: 3000 40 49019

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse for oppføring av tilbygg og fasadeendring som omsøkt.

Alt I Bygg innvilges ansvarsrett i tråd med søknad.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.4.700. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Tiltaket gjelder:

Det søkes om tillatelse til oppføring av et mindre tilbygg til bolig mot nord. Tilbygget utgjør et bebygd areal på 14,8 m^2, og oppføres i 1 etg. Tiltaket omfatter videre en utskiftning av vindu i 2. etg på sør-øst siden med balkongdør og oppføring av liten veranda der på 1,6 x 3 meter.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Omsøkt ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Alt I Bygg	PRO/1, UTF/1	Trekonstruksjoner/trearbeid

Kommunens vurdering:

Tiltaket i forhold til plangrunnlaget:

Omsøkte eiendom er omfattet av reguleringsplanen for Birkenlund, vedtatt 1955. Eiendommen er regulert til boligformål.

Forhold til utvalgte naturtyper:

Tiltaket berører ikke utvalgte naturtyper etter reglene i naturmangfoldloven.

Avklaring av forhold til naboene:

Tiltaket er nabovarslet, det er ikke mottatt merknader. Eier av gnr/bnr: 508/581 har avgitt avstandserklæring for oppføring av tilbygget i en minste avstand på 3 meter i fra felles grense.

Plassering, visuell utforming:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf PBL § 29-2.

Ansvar:
Alt I Bygg må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Foretaket har egenerklært innfrielse av systemkrav, samt krav til utdanning og praksis, og kan innvilges ansvarsrett på det grunnlag.

Øvrige merknader:
Kommunen har ingen øvrige merknader i saken.

Med hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Saksbehandler

Kopi til:
Torstein Evensen Gamle Songevei 100 4842 Arendal

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Søknad om lokal foretaksgodkjenning, pr godkjenning	1,000	800,00	800,00
Grunnbeløp (0-15 m2)	1,000	3 900,00	3 900,00
Sum gebyrer:			**4 700,00**

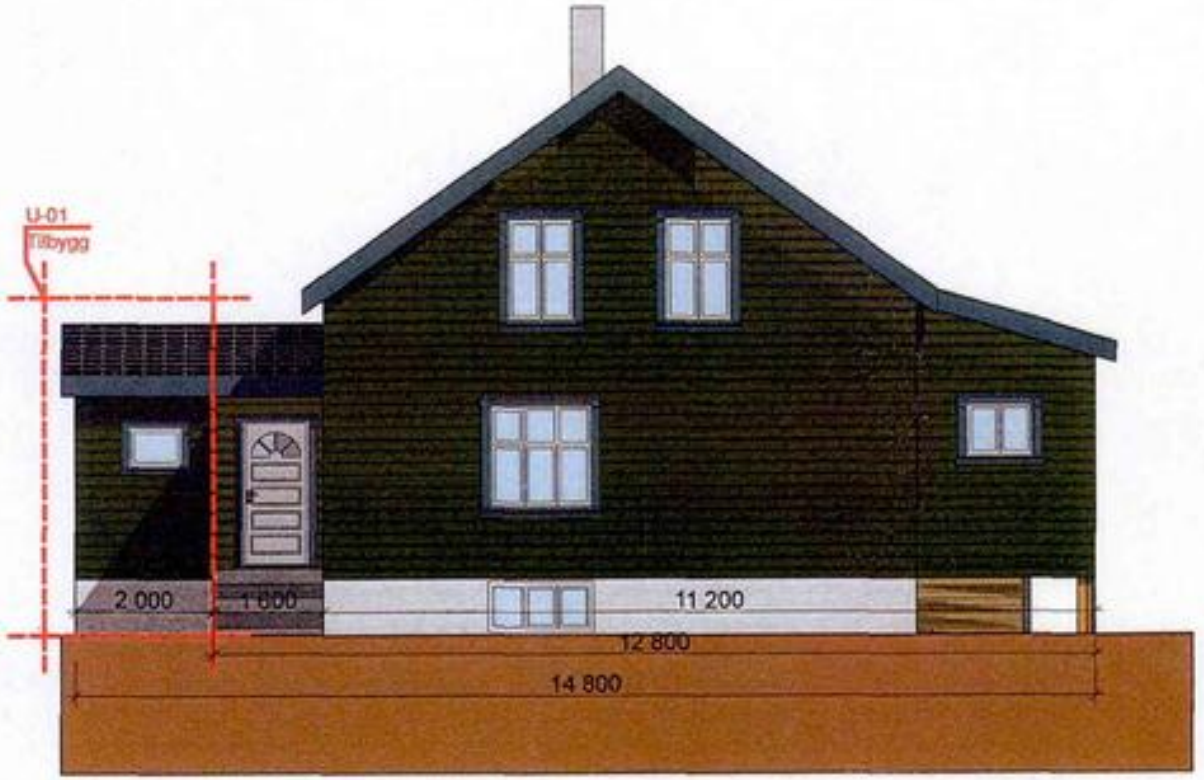
Arendal kommune
Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal
postmottak@arendal.kommune.no

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen 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. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal

ARCHICAD E 1-b
GRAPHISOFT



- 9 OKT. 2013

0 2 Y W 1 / 138529
2013/6862-3 TEG

Fasade Nord

1:100

03.10.13

ARCHICAD. E 2-6
GRAPHISOFT.



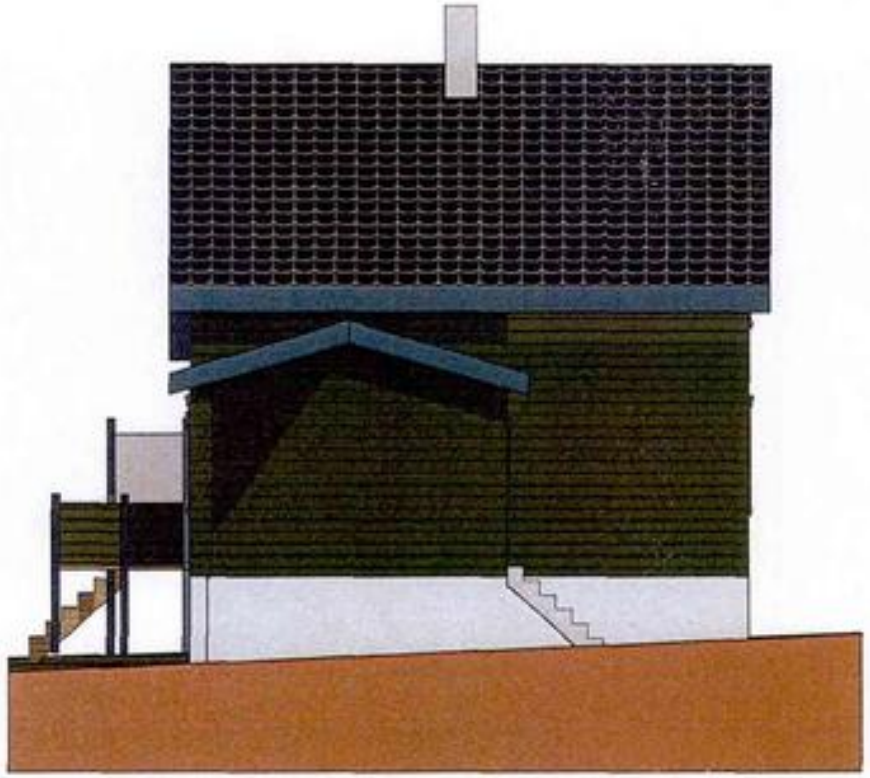
- 9 OKT. 2013

Fasade Sør

1 : 100

03.10.13

ARCHICAD E 3-6
GRAPHISOFT



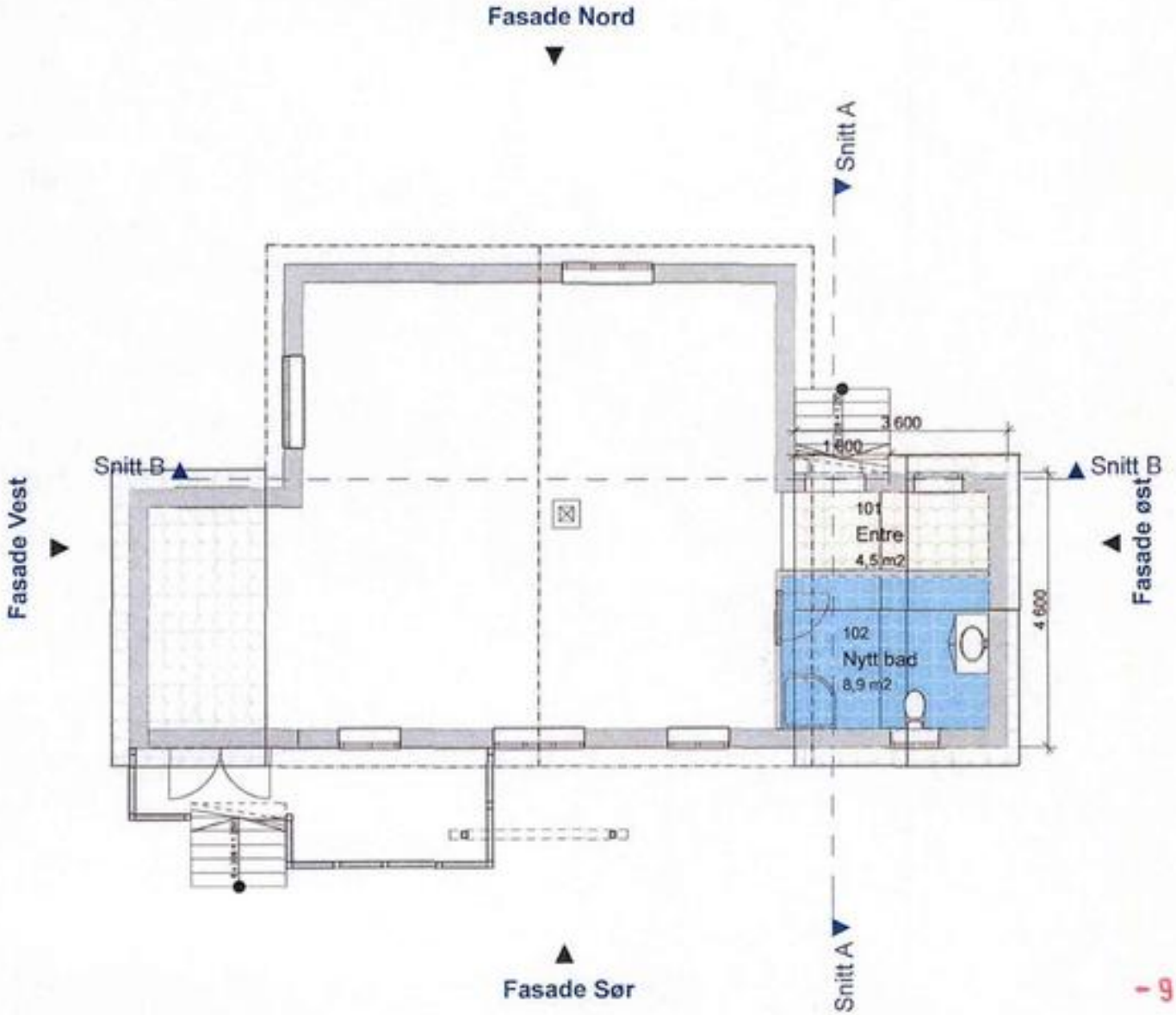
~ 9 OKT. 2013

Fasade Øst

1:100

03.10.13

ARCHICAD: E 4-6
GRAPHISOFT



– 9 OKT. 2013

E 5 - 6

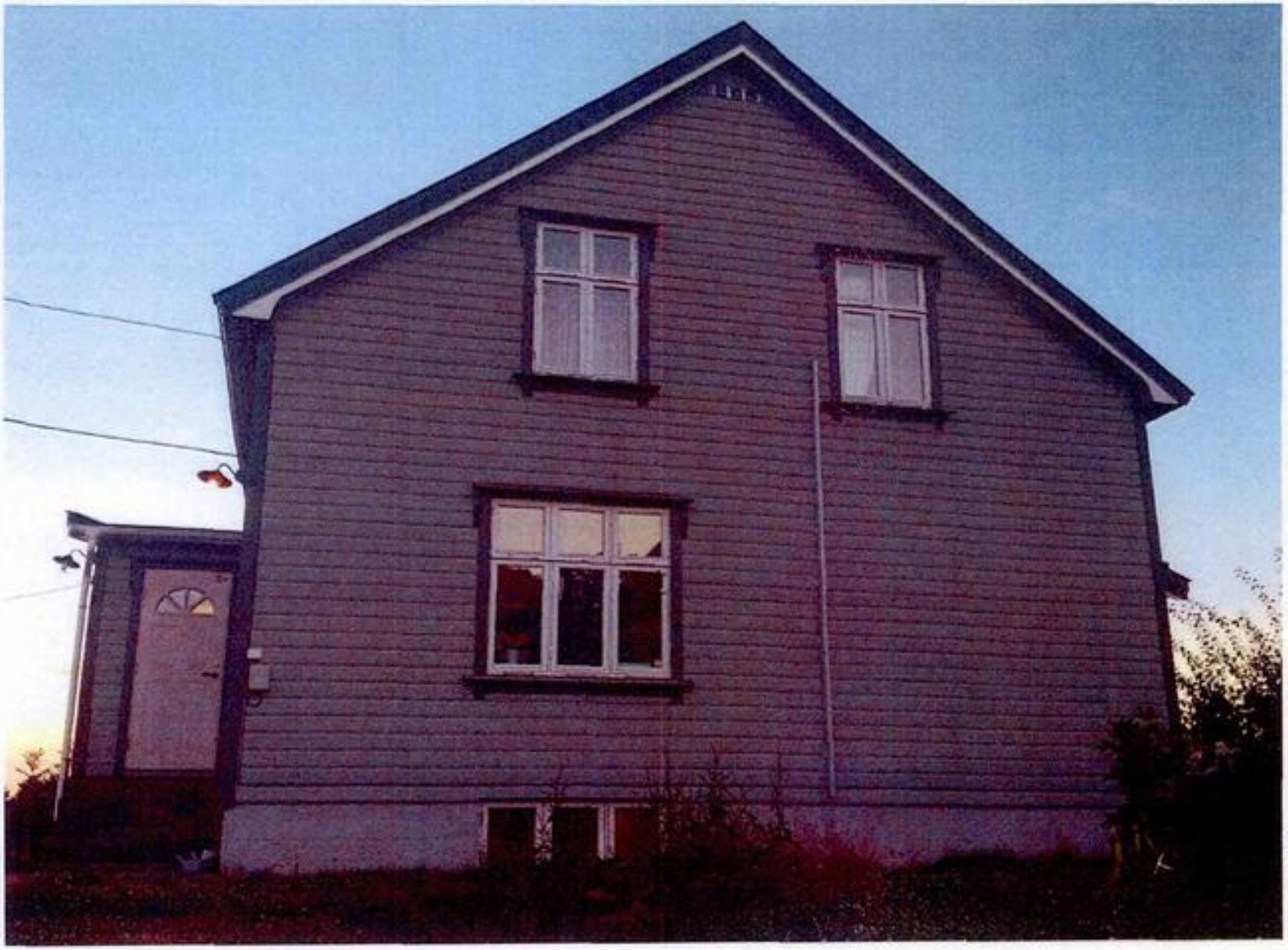


- 9 OKT. 2013

Sør
Eksisterende

E 6-6

Nord



- 9 OKT. 2013

Nord

Eksisterende

ARENDAL KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Alt I Bygg
Håndverktunet 1, Helle
4810 EYDEHAVN

Dato: 29.01.2015
Vår ref: 2013/6862 - 10
Deres ref:
Arkivkode: 508/181
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten
Tlf.: 37013970

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Gamle Songevei 100 Gnr/bnr: 508/181

Tiltaket: Tilbygg bolig

Tiltakshaver: Torstein Evensen

Ansvarlig søker: Alt I Bygg

Søknad om ferdigattest er mottatt her 28.1.2015.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan datert 9.1.2015 hvor det fremgår at alle samsvarserklæringer for utførelse og aktuell kontroll er avgitt, og videre at alle oppgaver innenfor aktuelle fagområder er avsluttet.

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

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1000. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Kopi til:

Torstein Evensen Gamle Songevei 100 4842 ARENDAL

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Sam Eydes plass 2

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

ARENDAL KOMMUNE

Infrastruktur og geodata

Tom Erik Smedal
pb 501
4804 ARENDAL

Dato: 16.03.2010
Vår ref: 2010/4437 - 1
Deres ref:
Arkivkode: 509/581/508/581/508/181
Saksbeh.: Einar Lieng
Tlf.:

Retting av feil i matrikkelen

Matrikkelen er den offisielle kartdatabasen over norske eiendommer. Den forvaltes av Statens kartverk og oppdateres av den enkelte kommune. Ved endringer i denne basen etter 1. januar 2010 skal de berørte parter varsles. Vi anser denne orienteringen for dekkende iht. matrikkellovas § 24, 3.ledd, jfr. matrikkelforskriftens § 9, 3.ledd, og matrikkellovas § 26, 4.ledd, jfr. matrikkelforskriftens § 10, 2.ledd.

Ved en feil har det blitt etablert et ekstra eiendomspunkt for eiendom 509/581 (Vindholmheia) på eiendom 508/581 (Mortenstøbakken). Punket for 509/581 i Mortenstøbakken er nå blitt slettet. Vi beklager eventuelle problemer dette kan ha medført.

Vedlagt kart merket " Mortenstøbakken - før oppdatering" viser grensene slik de lå inne før matrikkelen ble oppdatert. Grenser vist med heltrukken grønn strek her er målt inn med god kvalitet fra før. Grenser vist med stiplet strek var mindre nøyaktig bestemt fra før.

Kartet merket " Mortenstøbakken - oppdatert" viser den informasjonen som ligger i matrikkelen nå. Vi anmoder om at De sammenligner de to kartene mht. Deres eiendom. Dersom De har merknader til føringen ber vi om at De gir melding om dette innen tre uker.

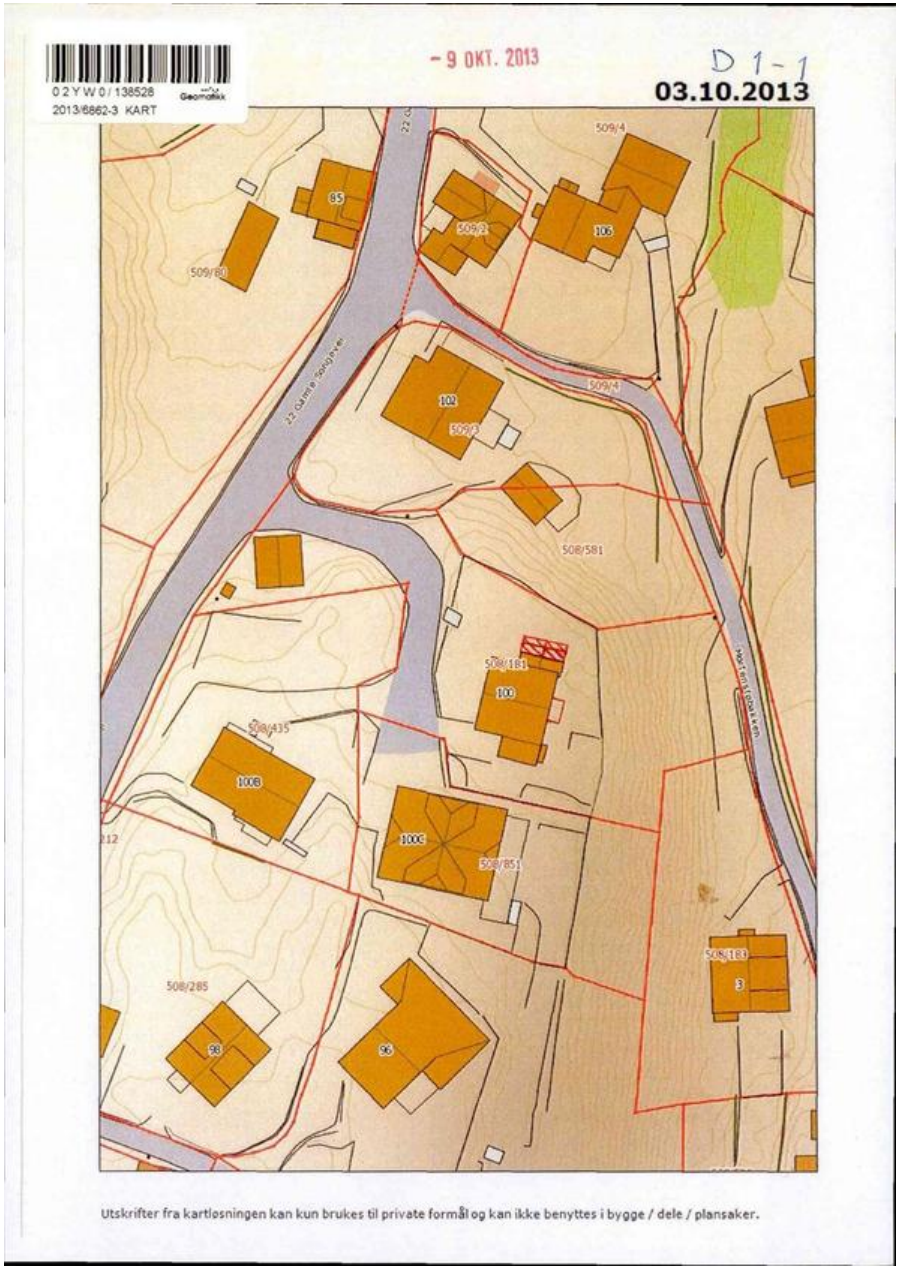
Skulle De finne opplysninger som De kan dokumentere er uriktige eller ufullstendige kan De kreve disse rettet iht. matrikkellovas § 26, 3.ledd.

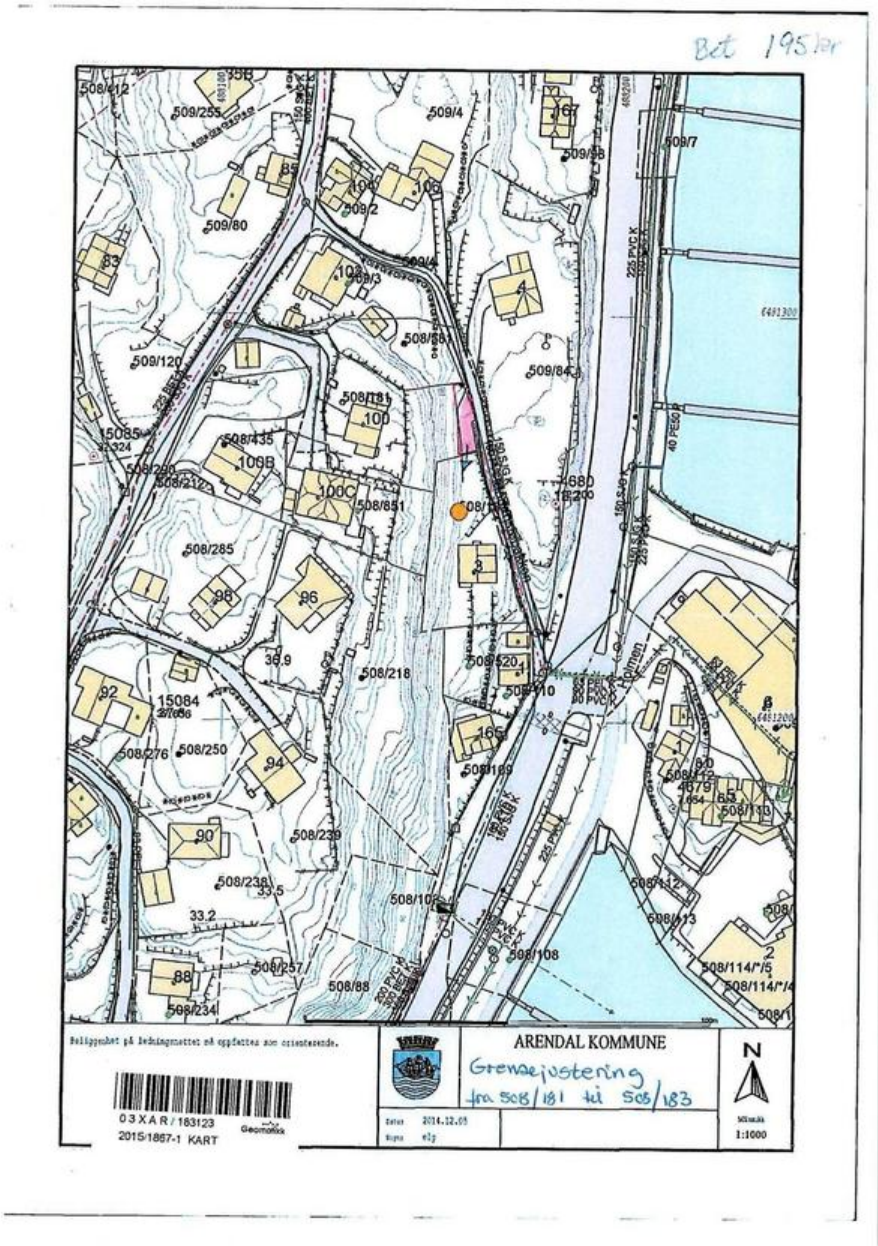
Med hilsen

Einar Lieng

Vedlegg

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besoksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22


0 2 Y W 0 / 138528
2013/6862-3 KART
- 9 OKT. 2013
D 1 - 1
03.10.2013
509/4
85
509/80
509/3
106
102
509/2
509/4
508/581
508/181
100
508/435
100B
100C
508/851
508/181
3
508/285
98
96
Utskrifter fra kartløsningen kan kun brukes til private formål og kan ikke benyttes i bygge / dele / plansaker.


Bot 1951er
ARENDAL KOMMUNE
Grensejustering
fra 508/181 til 508/183
1:1000
03XAR/183123
2015/1867-1 KART

Rådhuset

Sandås Anlegg As
Blakstadheia Industriområde

4820 FROLAND

Dato: 02.10.2006

Vår ref:
Dokumentnr. 33803/06
Arkivsaksnr: 06/4640
Arkivkode: VA 508/181
Saksbeh: Bjørg Slotta
Saksbeh.tlf: 37013713
Deres ref:

SVAR – MELDING OM OMLEGGING/REPARASJON AV UTVENDIGE VANNINSTALLASJONER; GNR 505 – BNR 181; GAMLE SONGEVEI

Vi viser til melding datert 20.09.06. om omlegging av utvendige vanninstallasjoner.

Dette er en tillatelse for utskifting/utbedring av utvendige stikkledninger hvor vi krever arbeidet utført iht. Arendal kommunes vann- og avløpsreglement, Arendal kommunes VA-norm og Normalreglementet.

Meldingen godtas i henhold til vedlagte vilkår og reglement.

Plan og Bygningsloven: Dersom tiltaket er søknadspliktig iht. Plan og Bygningsloven skal det foreligge igangsettingstillatelse før tiltaket settes i gang.

Ferdigmelding. Vi har mottatt Ferdigmelding sammen med meldingen.

Meldingen gjelder omlegging/reparasjon av vannledning for eksisterende bolig.

Med vennlig hilsen

Bjørg Slotta
Avdelingsingeniør

Vedlegg:
Vilkår for tilkobling
Melding om tilkobling
Kopi: Erik Steller, Gamle Songevei 100, 4842 Arendal

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
Besøksadresse: Peder Thomassons gate. 1
Org.nr.: 940493021
Telefon: 37013000
Telefax: 37013013
Bankgiro: 2800.05.15991
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Stærk.

Planinitiativ
Detaljregulering for Vindholmen - folkebad

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Bryggebyen – Vindholmen Eiendom AS v/Tom Krusche Pedersen
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Vo as v/Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 e-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Vindholmen - folkebad

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Arendal kommune har over flere år arbeidet for nytt svømmeanlegg i kommunen primært for å ivareta lovpålagt svømmeopplæringen for grunnskolen. Bakgrunnen er at Stinta svømmehall og bassengene på Moltemyr, Birkenlund og Asdal ikke har kapasitet eller standard til å dekke dette behovet. Det har vært vurdert ulike lokaliseringer, bl.a. Arendal Idrettspark, hvor det også ble utarbeidet en detaljreguleringsplan som hjemlet svømmeanlegg.

I februar 2021 fikk Arendal kommune en forespørsel fra Arendals Fossekompani om kommunen kunne være interessert i et samarbeid om badeland/svømmeanlegg i Bryggebyen på Vindholmen. Arendals Fossekompani gav en orientering om et slikt anlegg og mulig samarbeid i møte i bystyret 25.03.21. Intensjonen var å etablere et svømmeanlegg som Arendal kommune kunne leie på dagtid for å ivareta svømmeopplæring og idretten i Arendal som har behov for basseng, og at anlegget resten av dagen skulle fungere som folkebad. Det ble fattet enstemmig vedtak om at rådmannen kunne arbeide videre mot en intensjonsavtale med Arendals Fossekompani med tanke på en mulig leie.

Saken ble senere behandlet i Arendal bystyre i møte 30.09.21, hvor det ble vedtatt at rådmannen fikk fullmakt til å forhandle frem en avtale med Arendals Fossekompani om leie av svømmehall til skolesvømming og idrettsaktivitet. I møte i bystyret 24.03.22 ble det vedtatt at Arendal kommune sluttet seg til en fremforhandlet avtale om leie av basseng, med en varighet på 30 år. Det er lagt til grunn at svømmeanlegget kan stå klart rundt 1. august 2025.

På bakgrunn av vedtakene i bystyret er det nå ønskelig å sette i gang med et detaljert reguleringsplanarbeid for å hjemle folkebad-svømmeanlegg i Bryggebyen på Vindholmen.

2. Oversiktskart

Området som tas opp til regulering ligger innenfor Bryggebyen på Vindholmen, som igjen ligger ~3,5 km øst for Arendal sentrum, jf. Figur 1. Bryggebyen ble regulert i områdeplan for Vindholmen som ble vedtatt i 2018. Områdene lengst mot vest er utbygd/under utbygging i foreløpig to byggetrinn med leilighetsbygg, mens et tredje byggetrinn er under detaljprosjektering. I tillegg er det store friområdet på Løkholmen opparbeidet, og er blitt et svært attraktivt område for allmennheten særlig på sommerstid.



Figur 1 Oversiktskart over Vindholmen. Området som det skal utarbeides detaljert reguleringsplan for er grovt avmerket med rød sirkel.

3. Formålet med planen.

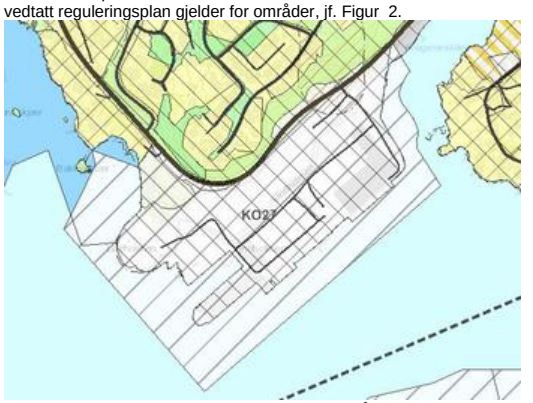
Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for et folkebad for Arendal, herunder svømmeanlegg som dekker behovet for svømmeopplæring for grunnskolen i Arendal.

En vil videreføre underformål under sentrumsformålet som boliger, næring og tjenesteyting. I tillegg vil en vurdere mulighet for hotell.

Eventuell omdisponering av sjøarealene vil også vurderes. Dette innebærer tiltak i sjø som kan knyttes til folkebadet i form av badeområder og/eller idrett/vannsport i sjø. Om dette er aktuelt, og plassering og avgrensning av slike tiltak skal vurderes nærmere i reguleringsplanprosessen.

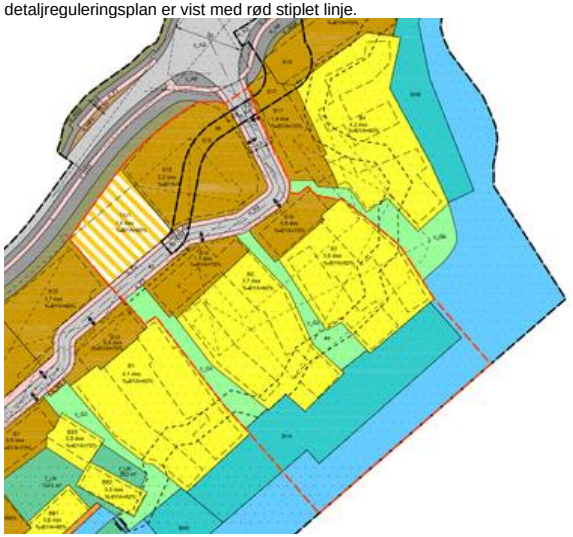
4. Planstatus og forhold til overordnet planverk

På kommuneplanens arealdel vedtatt 24.05.19, er området vist med hensynssone KO27, der vedtatt reguleringsplan gjelder for områder, jf. Figur 2.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens areadel, som viser område KO27.

Reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Vindholmen, vedtatt 15.02.2018. I Figur 3 vises utsnitt av reguleringsplanen, der området for planlagt kunngjøringsgrense for detaljreguleringsplan er vist med rød stiplet linje.



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplansituasjon. Planlagt kunngjøringsgrense er vist med stiplet rød linje.

Det er krav om detaljreguleringsplan før utbygging i området. I områdeplanen er områdene som tas opp til detaljregulering avsatt til følgende formål:

- Sentrumsformål; S14-S16
- Boligformål; B2 og B3
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål; tjenesteyting/uteoppholdsareal, T/U1
- Kjøreveg; del av kommunal veg o_K4
- Fortau; del av kommunale fortau, o_F2-o_F3
- Grønnstruktur; o_G4 og o_G5
- Småbåthavn; SH4
- Ferdsel i sjø: del av o_FE1
- Bestemmelsesområde #4: utforming - turvei
- Bestemmelsesområde #6: utforming - kjøreveg

Innenfor boligområdene er det satt en maks møne-/gesimskote på +21,0. Det er en begrensning på at maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert boligområde kan oppføres til kote +21,0.

Innenfor sentrumsformålene S14-S16 er det åpnet opp for at det kan etableres boliger, kontor, forretning, service, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. For områdene S14 og S16 er det tatt inn en maks gesims-/mønekote på +21,0 m, mens det for S15 er en maks gesims-/mønekote på +28,0.

Område T/U1 er i områdeplanen regulert til tjenesteyting/uteoppholdsareal. Det er også et krav om at det skal etableres minimum 1000 m2 til lek og aktiviteter som er tilpasset barn- og ungdom fra 10 år og oppover.

Til grønnstrukturområdene o_G4-o_G5 er det krav om at områdene skal tilrettelegges for alle beboerne innenfor planområdet, og at områdene særlig skal tilrettelegges for barn og unge.

Innenfor området er det regulert inn offentlig (kommunal) vei. Det har også vært en planendring som har hjemlet en alternativ trasé for kommunal veg og fortau, som er den adkomstveien som er opparbeidet og som i dag fungerer som hovedadkomstvei fra Kystveien.

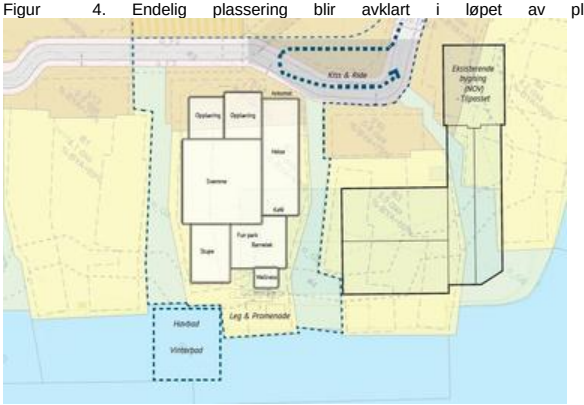
Det er også innregulert et bestemmelsesområde #4 gjennom boligområdene og grønnstrukturområdene. Innenfor dette bestemmelsesområde skal det etableres turveg på minimum 2,0 m bredde med fast dekke og med universell utforming.

Det er også tatt med arealer i sjø som omfatter privat småbåthavn og ferdsel i sjø.

Det har totalt vært 5 planendringer siden vedtak av områdeplanen i 2018. Med unntak av planendring for alternativ trasé for kommunal veg i øst, omfatter alle planendringene arealer i vest som er utbygd eller som er planlagt bygd ut, og som er detaljregulert i områdeplanen.

<u>Områdeplan vs. detaljert reguleringsplan</u>
Hovedformålet med planarbeidet som er folkebad (idrettsanlegg) er ikke i samsvar med noen formål innenfor områdeplanen, og er dermed ikke i samsvar med overordnet plan. Dette har sin bakgrunn i at dette tiltaket ikke var påtenkt når en utarbeidet områdeplanen. Vindholmen Eiendom AS fremforhandlet leieavtale med Arendal Kommune i mars 2022. Bystyret har godkjent avtalen om svømmeanlegg i Bryggebyen, og har dermed gitt sin tilslutning til at formålet idrettsanlegg – folkebad reguleres inn.

Arkitekt har laget en mulighetsstudie, der en bl.a. har vurdert ulike lokaliseringer av folkebad i Bryggebyen, og en har landet på at dette skal plasseres innenfor området som nå foreslås regulert. Det er mest sannsynlig at folkebadet blir plassert i områdene nærmest sjøen, se fig. Figur 4. Endelig plassering blir avklart i løpet av planprosessen.



Figur 4 Skisse fra mulighetsstudie som viser foreløpig tenkt plassering av folkebad.

I denne skissen er folkebad plassert i områder som på områdereguleringsplanen er regulert til boligformål B2 og sentrumsformål S14. Innenfor deler av disse arealene, og arealene videre østover ligger i dag hallen til Rygene – Smith &Thommesen og hall for NOV. Eksisterende bygg for NOV, og østre del av hall til Rygene – Smith & Thommesen skal foreløpig stå. Planprosessen vil avklare om en skal videreføre rent boligformål B3 og sentrumsformål S16, eller om en skal legge til rette for f.eks. hotell, utvidelse av folkebad, og/eller sentrumsformål her som kan etableres på et senere tidspunkt.

Funksjonen som de regulert områdene for grønnstruktur o_G4-o_G5 skal ivareta vil i hovedsak bli innarbeidet i prosjektet med folkebad. Buffer mot boligområde B1 vil bli viktig å opprettholde, og grønnstrukturområdet o_G4 vil derfor i stor grad bli opprettholdt der det ligger.

Område T/U1 er regulert til kombinert formål for tjenesteyting/uteoppholdsareal, hvor det bl.a. skal opparbeides 1000 m2 til lek og aktiviteter for større barn. Siden det blir færre boliger i Bryggebyen og det skal bygges et folkebad ved at en tar i bruk områder regulert til boligformål til folkebad, vurderer en at krav til lek/aktivitetsområde kan reduseres. En ønsker også å se på om de funksjonene som var tenkt i dette området når det gjelder lek/aktivitetsområder kan erstattes og innarbeides i sin helhet i utomhusarealene i tilknytning til folkebadet. Område T/U1 kan dermed bebygges med andre sentrumsformål, som f.eks bolig, hotell eller annen næring.

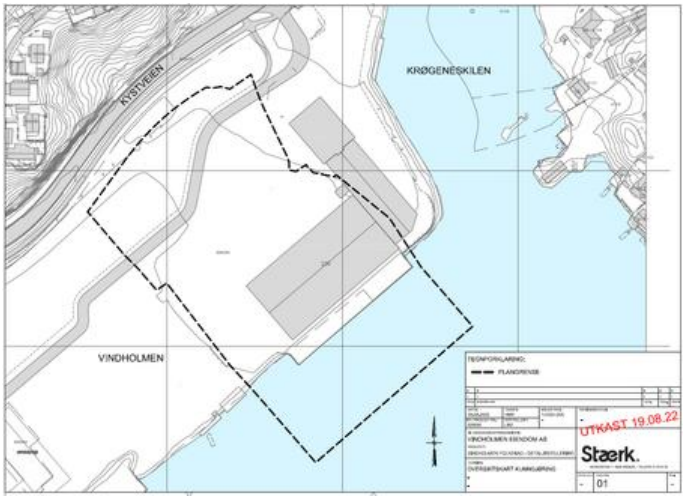
Et annet forhold i utomhusområdene er bestemmelsesområde for turveg som er regulert inn gjennom området som tas opp til detaljregulering. Det er ønskelig å se på denne traséen på nytt, og hvordan dette kan løses sammen med folkebad og ev. andre tilknyttede områder utomhus.

Hotell er også et formål som ikke er i samsvar med områdeplanen, da det ikke er listet opp som et eget underformål til sentrumsformålene. Ved at en etablerer badeanlegg ønsker en å se på en mulig kombinasjon med hotell i Bryggebyen. Formålet hotell kommer inn under det generelle sentrumsformålet i plan- og bygningsloven.

Sjøarealene nærmest land er regulert til småbåthavn langsmed land. En ønsker å vurdere mulighet for badeområder og ev. andre anlegg i sjø i tilknytning til folkebadet. Dette vil bli i områder som er regulert til småbåthavn i dag. Justering og løsninger knyttet til småbåthavn i forhold til badeområder/aktivitetsområder i sjø og innregulert ferdselsareal i sjø må avklares i planprosessen.

Angående trafikkavvikling og parkering, må en se på både dagens innregulerte hovedadkomst, opparbeidet hovedadkomst, trafikkavvikling knyttet til busser med skolebarn inkl. venteområde, og trafikk knyttet til folkebadet. Parkeringsdekning og løsning for folkebadet, både midlertidig og permanent må også avklares.

5. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.
Forslag til planavgrensning vises i Figur 5. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt. Planområdet er på ~23 daa Endelig plangrense avklares i oppstartsmøtet. Planområdet kan bli redusert, avhengig av endelige løsninger i planprosessen.



Figur 5 Utkast til kunngjøringskart.

Størst virkning vil planarbeidet få for omkringliggende områder som er regulert inn i områdeplanene, men ikke detaljregulert eller bygd ut ennå. Det vil derfor være fokus på hvordan folkebadet blir utformet, og avgrensing og buffersoner mot områder som planlegges bygget ut med boliger og sentrumsformål i fremtiden.

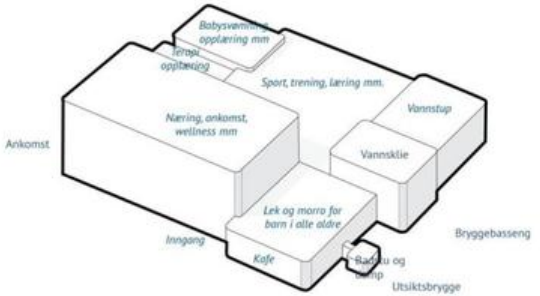
Detaljert reguleringsplan ligger innenfor områdeplanen som alt hjemler mange ulike typer formål og en stor utbygging samlet sett. Selv om folkebad er et annet tiltak, vil det være i samsvar med intensjonen for området med variert arealbruk og en høy utnytting. Hvor store endringer tilrettelegging av folkebad vil få, i forhold til andre tiltak som områdeplanen alt hjemler er derfor usikkert.

6. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.
Det planlegges eget bygg for folkebad/svømmeanlegg, som i utgangspunktet reguleres til formålet idrett (sosi-kode 1400). Det er utarbeidet en mulighetsstudie for folkebadet, men endelig utforming og innhold vil det jobbes videre med parallelt med reguleringsplanprosessen. Dette vil videre kunne få innvirkning på fotavtrykk og høyder. Foreløpige skisser ble presentert for formannskapet og bystyret i Arendal våren 2021, og nye skisser ble utarbeidet og presentert i 2022, jf. Figur 6.



Figur 6 Foreløpige skisser av folkebadet sett fra Tromøysund. Ill: ALL arkitekter

I tillegg til svømmeanlegg med ulike bassenger, bassenglek, stupeområder mm., ønsker en å legge til rette for andre virksomheter i dette bygget som kafe, treningsarealer, fysioterapeut, kiropraktor ol. Også andre formål som kontor og annen tjenesteyting kan være aktuelt og det vil vurderes om boliger kan etableres i en eller to etasjer. Dette kan være i samme bygg som svømmeanlegget, eller i andre tilstøtende eller frittstående bygg. Se eksempel på løsning i skisse i Figur 7.



Figur 7 Skisse som viser ulike formål i tilknytning til bygg for folkebad. Ill: ALL arkitekter.

I tilknytning til folkebad vil en også vurdere å bruke deler av sjøareal til tiltak som er direkte knyttet til folkebadet. Dette kan være områder tilrettelagt for svømming i sjø, badstue el. Det er ønskelig å opprettholde formålet småbåthavn fra områdeplanen, og forholdet mellom badeområder/vannsportaktiviteter og småbåthavn må avklares i reguleringsplanprosessen.

Det planlegges også å regulere inn formålet hotell i området, og en vil vurdere mulighet for hotell i samme bygg som folkebadet, eller i eget bygg. I bl.a. Kristiansand er Aquarama Bad og Scandic hotell i samme bygg. Leilighetsbygg og næringsformål i form av kontor og

tjenesteyting vil også bli regulert inn i området. Det er foreløpig ikke utarbeidet konkrete planer for slike bygg, og endelig plassering av disse.

Endelig fotavtrykk og høyder for de ulike formålene må avklares i løpet av reguleringsplanprosessen. En tar utgangspunkt i de høydene som er regulert inn i områdeplanen, men det kan også bli aktuelt å utfordre noen av høydebestemmelsene.

Det må utarbeides gode løsninger for trafikkavvikling og parkering i området. Svømmeopplæring vil foregå på dagtid, og på ettermiddag og kveldstid er det behov for parkering til folkebad. Siden både arealer innenfor detaljert reguleringsplan og i tilstøtende arealer i en lengre periode vil være ubebygd, må både midlertidig og permanente parkeringsløsninger vurderes. En vil videreføre intensjonen i bestemmelsen til gjeldende reguleringsplan om at når området er ferdig utbygd skal minimum 95 % av parkeringsplassene etableres innomhus i parkeringsanlegg. Parkeringsdekning til folkebad må også vurderes.

Planområdet omfatter både offentlige grønnstrukturformål og uteoppholdsarealer med krav til lek og aktivitetsområder. Det er ønskelig å se på muligheten for å samle disse områdene i og rundt folkebadet. En vurderer også at folkebadet inkludert utendørsarealer i tilknytning til folkebadet helt eller delvis vil ivareta en del av de kravene til disse arealene som er nedfelt i områdeplanen. Dette gjelder også bestemmelsesområde for turvei i bestemmelsesområde #4. Hvordan dette skal løses i tilknytning til folkebad må vurderes i reguleringsplanprosessen.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet
Tiltak i området skal planlegges etter TEK17. En er fortsatt i en tidlig fase i planleggingen og funksjonelle og miljømessige kvaliteter er ikke avklart.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser
Områdeplanen hjemler alt en stor utbygging, noe som Bryggebyen kan tåle i forhold til tomten og omgivelsene. Tiltaket folkebad vil trolig ikke ha en vesentlig annen landskapsvirkning, enn det andre formål i områdeplanen vil ha, eller kunne få. Planforslaget skal vedlegges gode illustrasjoner over planlagt utbygging som detaljreguleringsplanen legger til rette for. Hvordan planlagte tiltak er tilpasset landskap og omgivelser skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
I områdeplanen med konsekvensutredning utredet en områdeplanens påvirkning på svært mange ulike interesser. Pga. at Vindholmen er et transformasjonsområde fra industri til bolig/næring/friområder/grønnstruktur var konklusjonen i områdeplanen at den fikk en svært positiv konsekvens i forhold til 0-alternativet som var å videreføre industriformålet.

Folkebad-idrettsanlegg er et formål som ikke er innregulert i områdeplanen, da det ikke var planer om dette når områdeplanen ble utarbeidet. Selv om svømmeanlegget blir et stort bygg og en annen funksjon enn det som områdeplanen hjemler, kan en ikke se at dette formålet berører vesentlig andre interesser enn det andre tiltak i områdeplanen berører.

Trafikksituasjon, herunder trafikkavvikling og parkeringsdekning- og løsning er en interesse som må vurderes særskilt som følge av etablering av folkebad. Tiltakets påvirkning for tilstøtende områder i områdeplanen og særlig boligformålene må også vurderes. Forholdet mellom småbåtanlegg i sjø og eventuelle badeområder/vannsportaktivitet i sjø må også vurderes nærmere.

Tiltaket vil også få konsekvens for nærmiljøet i Bryggebyen, og fremtidige boligområder som ikke er detaljregulert.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil ellers bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

10. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Eventuelle tiltak som kommer frem av ROS-analysen må følges opp i planforslaget, med konkrete forslag til løsninger, og/eller avbøtende tiltak.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området. Kystverket og Havnevesenet vil også varsles i denne saken.

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig, stiller en gjerne opp på regionalt planforum-møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller forslagsstiller og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum ifb. det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifb. innsending av planen til 1. gangsbehandling.

13. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU). Planområdet er på ~23 daa, og er konsekvensutredet i områdeplan for Vindholmen. Formål og tiltak som er i samsvar med områdeplanen, og som blir videreført i detaljreguleringsplanen, vurderer en som ferdig utredet gjennom konsekvensutredningen for områdeplanen.

Detaljreguleringsplanen legger opp til noen nye formål som ikke er i samsvar med områdeplanen i form av idrettsanlegg (folkebad) og hotell. Hotell er i samsvar med det generelle sentrumsformålet i pbl, men ikke listet opp i bestemmelsene til sentrumsformålet i områdeplanen. I tillegg planlegges tiltak i sjø i form av badeområde eller idrett/vannsport.

Formålet idrettsanlegg er ikke et formål som faller inn under § 6, bokstav b og tiltak i vedlegg I, som er planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Formålet hotell er også vurdert i forhold til samme § og bokstav. Hotell faller inn under formålet næringsbygg, jf. vedlegg I, punkt 24. Det planlegges ikke hotell på over 15.000 m2, og dette tiltaket utløser dermed heller ikke KU. Formålet idrett/vannsport el. badeområde i sjø er ikke tiltak som utløser KU iht. § 6.

Planen er også vurdert i forhold til § 8 jf. forskriftens vedlegg II, om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding. Formålene idrettsanlegg-folkebad og badeområde - idrett/vannsport er ikke tiltak som er listet opp i vedlegg II, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

Formålet hotell faller inn under vedlegg II, punkt 11, bokstav j) *næringsbygg.* Tiltaket hotell er videre vurdert i forhold til utløsningskriteriene i forskriftens § 10, 3. ledd, bokstav a – h. Området som skal detaljreguleres er alt konsekvensutredet i en områdeplan. Områdene er ikke vernet,

det er ikke registrert utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller fredninger etter kulturminneloven jf. bokstav a. Det er ingen registreringer av truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, eller nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser jf. bokstav b. Tiltaket vil heller ikke komme i konflikt med friluftsliv. En vurderer heller ikke at tiltaket hotell er i konflikt med retningslinjer eller planbestemmelser i bokstav c. Planen innebærer ingen større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål jf. bokstav d eller medfører økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet jf. bokstav e. Planen medfører ingen endrede konsekvenser for befolkningens helse (eks. vann- luftforurensning) (jf. bokstav f), vesentlig forurensning eller klimagassutslipp (bokstav g) samt risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom (bokstav h). En vurderer at tiltaket hotell ikke medfører eller kommer i konflikt med noen av utløsningskriteriene i bokstavene a-h.

Planlagte utbygging vurderes på denne bakgrunn å ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette ses også i sammenheng med at området er konsekvensutredet i områdeplan, hvor formålet med planen er å legge til rette for et attraktivt bolig- og næringsområde.

15. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget skal hjemle et nytt folkebad for Arendal som skal ivareta både svømmeopplæring for grunnskoleelever i Arendal på dagtid, treningsfasiliteter for idretten og folkebad for allmennheten. Tiltaket var ikke påtenkt når områdeplanen for Vindholmen ble utarbeidet, og som følge av dette vil en se på løsninger både når det gjelder formål, plassering av byggeområder, ivaretakelse av grønnstrukturområder og lek/aktivitetsområder, sammen med trafikkløsninger og formål i sjø når en detaljregulerer denne delen av Vindholmen. Selv om formålet idrettsanlegg (folkebad) ikke var tatt inn som et eget formål i områdeplanen, er detaljreguleringsplanen i samsvar med hovedintensjonen med områdeplanen, der en ønsker å opparbeide et attraktivt bolig- og næringsområde, der allmennheten også skal benytte området. Dette vil bli forsterket ved at det nå legges til rette for et folkebad på Vindholmen.

På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som kommer frem av planinitiativet.

Arendal, 19.08.2022

Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg: Utkast til kunngjøringskart, datert 19.08.2022

Arealplaner under arbeid

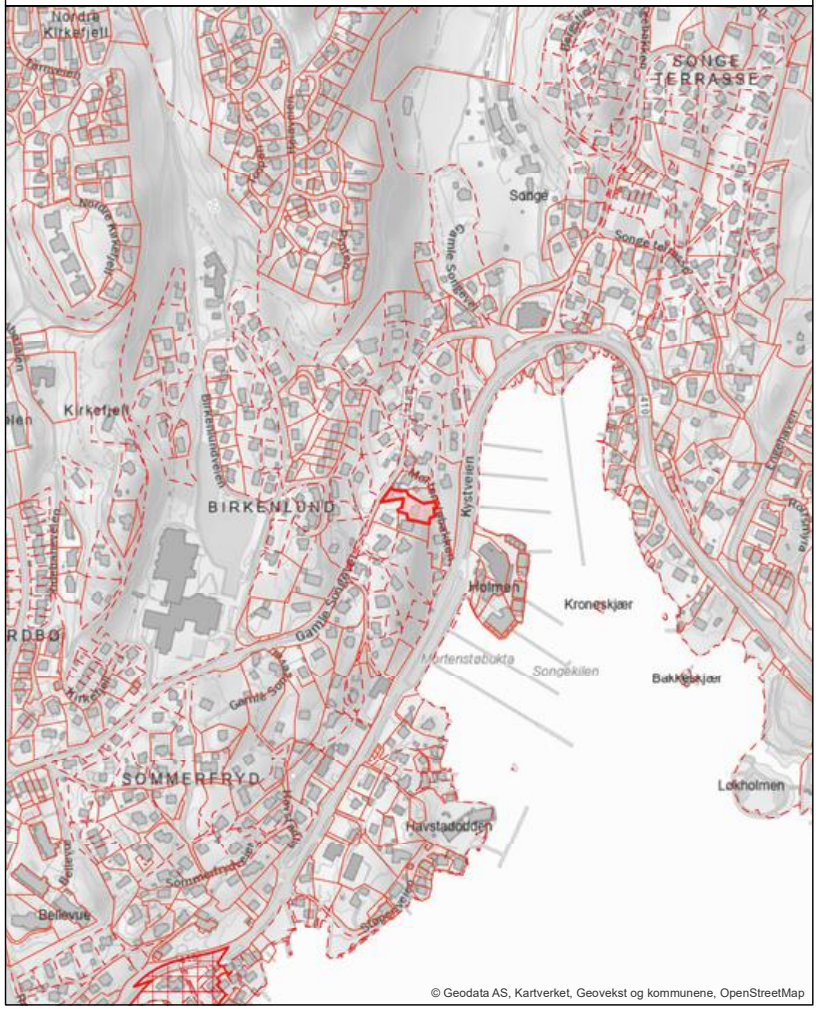
Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-04-03

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1220 m□
Dato: 2025-04-03

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1220 m□
Dato: 2025-04-03

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

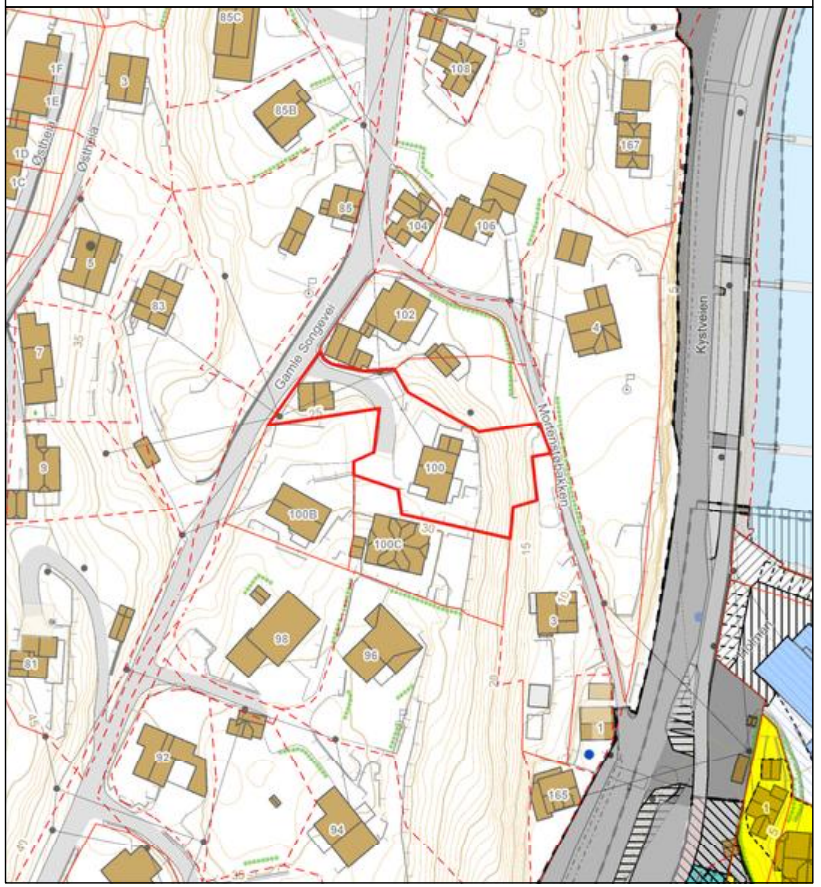
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-04-03

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- RpStøySone
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Privat vei
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Forretning / Kontor / Industri
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 6230 - Småbåthavn
- 6730 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (UTGÅTT)

Kommunedelplan

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

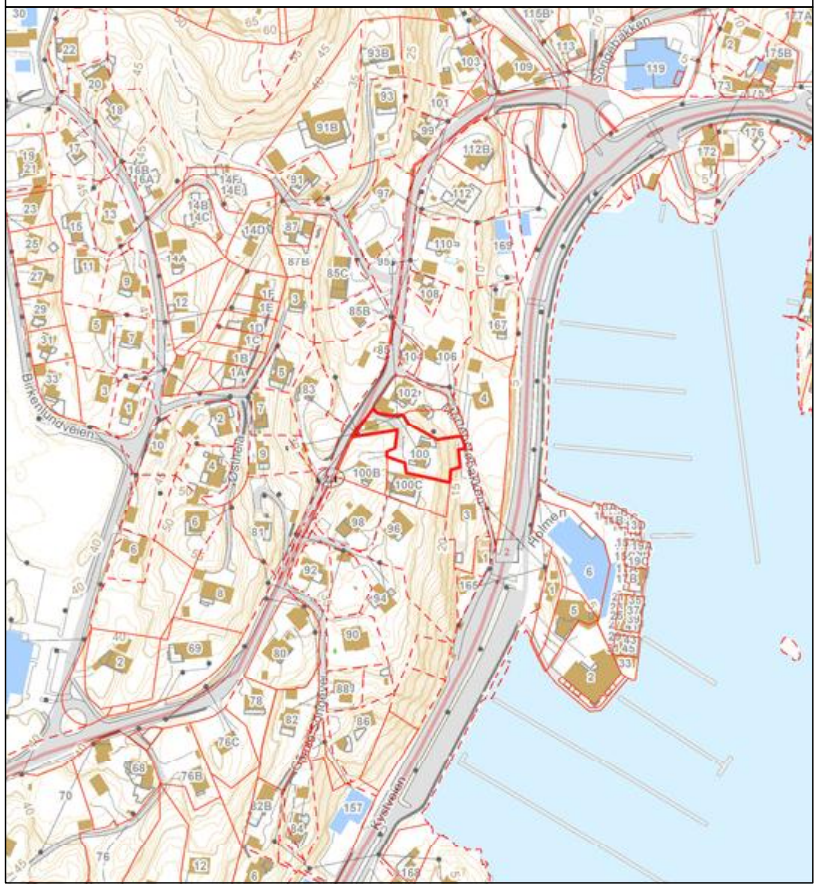
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-04-03



Tegnforklaring - Kommunedelplan

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 Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan-/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

Kommuneplan

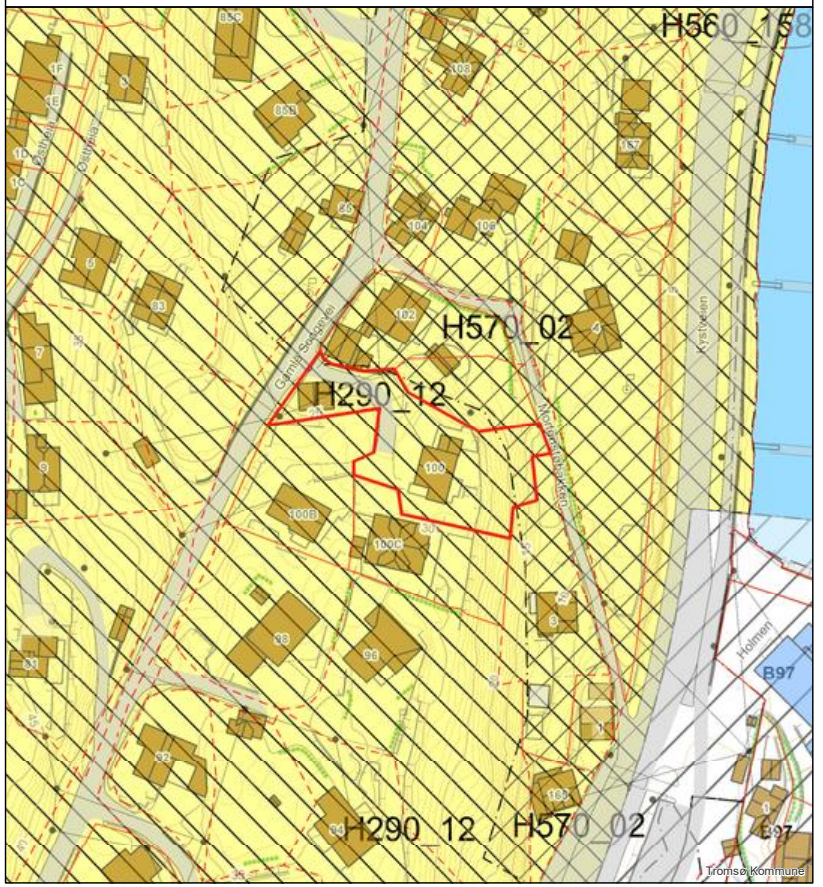
Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2025-04-03
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			

ARENDAL KOMMUNE

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



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

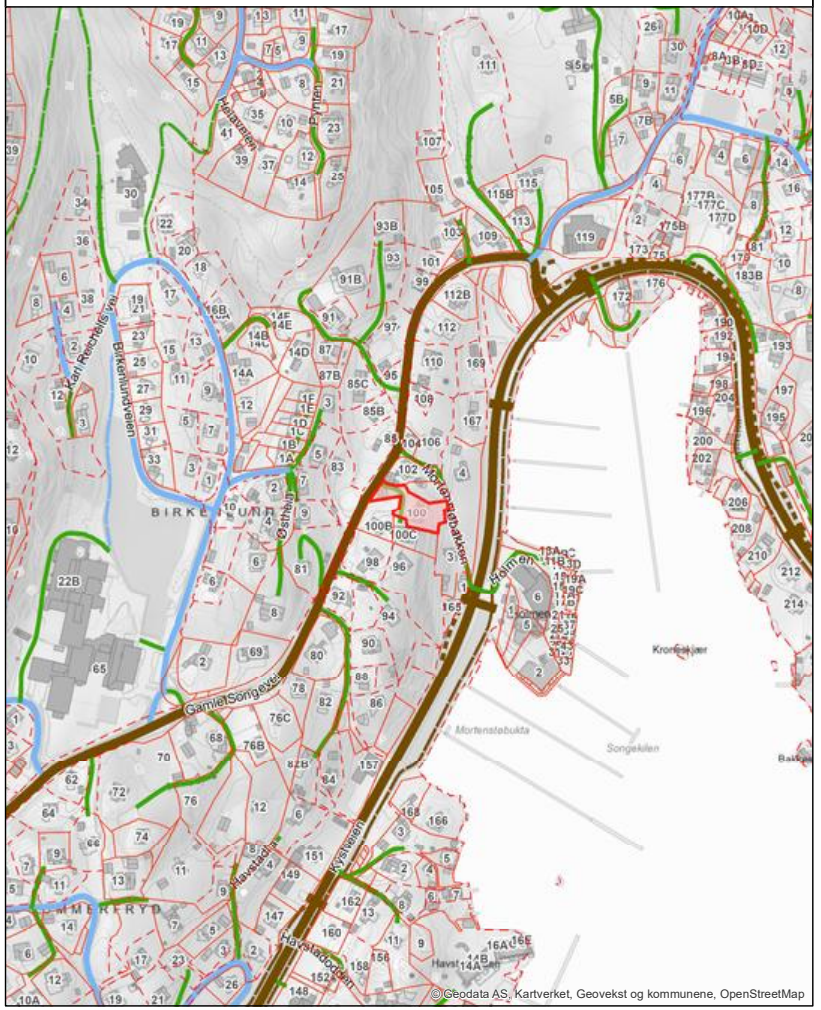
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1220 m□
Dato: 2025-04-03

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

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1220 m□
Dato: 2025-04-03

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/181/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1220 m□
Dato: 2025-04-03

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 : 3.4.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1219.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.4.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481256.46245	488151.764522	Ikke spesifisert	11.71	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6481258.96756	488140.34325	Fjell	14.52	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6481262.08909	488126.180315	Ikke spesifisert	5.88	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6481267.9131	488125.397864	Fjell	11.11	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6481271.43123	488114.878205	Ikke spesifisert	3.13	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6481274.55698	488114.858765	Ikke spesifisert	5.22	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6481276.70663	488119.607992	Jord	8.23	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6481284.86213	488120.681587	Jord	2.28	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
9	6481287.12423	488120.980104	Ikke spesifisert	6.28	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6481286.17775	488114.779856	Fjell	18.54	Bolt		Terrengmålt	14	0
11	6481283.39578	488096.48471	Fjell	1.81	Bolt		Terrengmålt	14	0
12	6481283.12513	488094.694616	Ikke spesifisert	21.21	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6481300.34849	488107.024636	Mur	2.07	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
14	6481298.53127	488107.999402	Mur	2.05	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
15	6481297.3793	488109.68641	Mur	7.7	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
16	6481295.80936	488117.224792	Fjell	7.22	Bolt		Terrengmålt	14	0
17	6481296.25377	488124.422306	Fjell	6.39	Rør		Terrengmålt	14	0
18	6481290.77273	488127.690053	Mur	19.12	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
19	6481281.50224	488144.378662	Mur	10.1	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
20	6481282.93823	488154.364223	Ikke spesifisert	4.3	Gjerdestolpe		Terrengmålt	14	0
21	6481283.54918	488158.609782	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		Terrengmålt	14	0
22	6481276.38056	488161.166671	Ikke spesifisert	4.35	Umerket		Beregnet	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.4.2025

23	6481275.61688	488156.8947	Fjell	10.21	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6481265.47902	488157.973451	Fjell	5.8	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6481263.91619	488152.389771	Fjell	7.5	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-508/181/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 219.6
Etablert dato	21.01.1933	Historisk oppgitt areal	1 269.4
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
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
TORSTEIN EVENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANNE LAPIN EVENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	31.03.2015	07.04.2015	2015/1867	
OP - Oppmålingsforretning	31.03.2015	07.04.2015	2015/1867	
AF - Annen forretningstype	11.03.2010	11.03.2010	2010/4436	
FE - Feilretting	11.03.2010	11.03.2010	2010/4436	
GJ - Grensejustering	12.07.2007		P 88/72	
GJ - Grensejustering	12.07.2007		P 88/72	
GJ - Grensejustering	29.08.2001			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	27.12.1989			
SF - Sammenslåing	30.09.1988			
DL - Kart- og delingsforretning	29.09.1988			
DL - Kart- og delingsforretning	10.09.1979			
XX - Planlagt fradeling	21.01.1933			
DL - Kart- og delingsforretning	21.01.1933			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		1 219.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167041701	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300996241	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167041701: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	190.0
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	190.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	85.0	0.0	85.0	0.0
H02	0	55.0	0.0	55.0	0.0
K01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167041701-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	12.11.2013	13.11.2013
FA - Ferdigattest	29.01.2015	30.01.2015

Bygning 300996241: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	23.12.2021	13.01.2022

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gamle Songevei	100		4842 ARENDAL

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	508	**Bruksnr.**	181	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Songevei 100, 4842 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	6 022,20 kr
Sum	**6 022,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	2 stk	1 445,58 kr	1/2	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	380 liter	24,09 kr	1/2	0 %	4 576,63 kr	2 288,30 kr
				Sum	**6 022,21 kr**	**3 011,10 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719135/26111254
Bestilling: C3 2025-04-03 13

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2257	36	25.2.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	181	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
25.02.86 02257
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

Arendal, 20. februar 1986.

ERKLÆRING

Det erklæres herved at Arendal Kommune gies uhindret adgang til å vedlikeholde ledningsanleggene på strekningen mellom pumpestasjonen og Kystveien.

Erklæringen kan tinglyses på gnr. 8, bnr. 135, Arendal.

Randi Johnsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/2257/36
Uthentet 2025-04-03 07:51

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719138/26111269
Bestilling: C3 2025-04-03 14

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2336	36	3.7.1967	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	181	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DOK.NR.
02336 -3 7. 67

St.mrk. kr. 100,-.

S K J Ø T E.

Undertegnede Randi Johnsen selger, skjøter og overdrar herved til Oscar Johnsen en parsell av sin eiendom mtr.nr. 181 og 135, Høvstad krets, Arendal, som ved konduktørforretning ble frakilt denne eiendom, og som har fått nytt mtr. nr. 435, Høvstad krets. Salget innbefatter også tillatelse til felles vei over selgerens eiendom. Kjøper har også rett til å kjølle de grantrær som måtte bli over 2 m. høye, og den med skjemmer utsikten for kjøperen.

Kjøpesummen kr. 10 000,- titusenkroner - er ordnet tilfredsstillende og eiendommen overdras kjøperen ofteks.

Eiendommen er fri for heftelser.

Arendal den 30/6 1967.

Randi Johnsen
Selger.

Oscar Johnsen
Kjøper.

Det attesteres herved at Randi Johnsen og Oscar Johnsen har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær. De er begge over 21 år.

A. B. Johnsen
Elfrida Nygaard

Hfr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2336/36
Uthentet 2025-04-03 07:51

3. juli 1967.

Dagboknr. 2337/1967: Påtegning på dagboknr. 263/1952 sålydende:
Med nærværende pantobligasjon vikes herved prioritet for obligasjon, stor kr. 70.000,- dat. 9/6.67, til Rygene-Smith & Thommesens Pensjonskasse.
Arendal, 3. juli 1967.
Den norske Creditbank
Bj. M. Isachsen
iflg. spesialfullmakt Navn uleselig

Dagboknr. 2338/1967: Påtegning på dagboknr. 4535/1966 sålydende som dagboknr. 2337/1967.

Dagboknr. 2339/1967: Se pantebok B. 43.

Dagboknr. 2340/1967: Se pantebok B. 43.

Dagboknr. 2341/1967: Se pantebok B. 43.

4. juli 1967.

Dagboknr. 2342/1967: Påtegning på dagboknr. 2186/1967 sålydende:
Nærværende pantobligasjon forhöyes med kr. 2.500,- til kr. 17.950,- på samme betingelser som foran anført.
Tvedestrand, 29. juni 1967.
Alma Raabu Anders Raabu

Vi bekrefter at Alma og Anders Raabu har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 21 år.
2 uleselige navn

Dagboknr.2343/1967: Slettet dagboknr. 814/1967 i h.t.kvitt.sål.:
Skattebeløpene betalt. Kvitteres for avlysing.
Moland kommunekasse, 3. juli 1967.
Moland kommunekasse
Eydehamn
Knut Evja

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719132/26111239
Bestilling: C3 2025-04-03 12

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10330	36	27.10.1988	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	181	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte [1]

DAGBOKFØRT
27.10.88 10330
SORENSKRIVEREN I NEDENES

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] (gnr., bnr., festenr.): gnr.8,bnr.891
Kommune: Arendal

Eiendommens beskaffenhet: [X] Ubebygget [ ] Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn: Ragnar Walther Johnsen
Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr: [redacted]

Slektskapsforhold: Ingen

TIL

Navn: Rolf Eyil [illegible]
Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr: [redacted]

KJØPESUMMEN KR 7[illegible],00 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Kjøper her veirett over gnr.8, bnr.181 i Arendal kommune.

Nr. 48 På lager Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-87

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Arendal — Sted
20/10 - 88 — Dato
Ragnar Jakobsen — Utstederens underskrift
Randi Mostad Johnsen — Ektefellens underskrift[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Ingerlin Buflaten — Vitneunderskrift
Inger Stabæk — Vitneunderskrift
INGERLIN BUFLATEN — Gjentas med blokkbokstaver
INGER STABÆK — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719131/26111234
Bestilling: C3 2025-04-03 15

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8242	36	27.9.2001	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	181	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV — uten grensejustering / X med grensejustering

Kommune: Arendal

J.nr.

Målebrev nr.: 77/20

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	508	851	
Bruksnavn/adresse	Gamle Songevei 100C		
Areal (m^2)	718.9		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	
Rekvirent	Ragnar W.Johnsen
Bestyrer	Roald Ellefsen
Forretning	Grensejustering: Arealet: 826,C21,825=6,7m2, går ut fra gnr. 508 5nr. 435 og legges til gnr. 508 bnr. 851. Arealet: 827,828,851,C15,C40=41,8m2, går ut fra gnr. 508 bnr. 181 og legges til gnr. 508 bnr. 851. Grensejusteringene ble godkjent av:Ragnar W. Johnsen, eier av gnr. 508 bnr. 181,Edmund A. Rossvoll, eier av gnr. 508 bnr. 435 og Rolf Egil Værstad, eier av gnr. 508 bnr. 851.

Underskrift

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal	29.08.2001	Thorstein Snøløs	Roald Ellefsen

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
TINGLYST
27 SEPT 2001
VEDENES
SORENSKRIVERMBETE
Dagbok nr. 1242

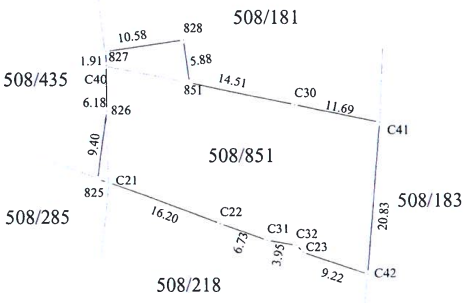
Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr 8242 Tinglyst 27 09 2001 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr
508	851	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 52517	Y 24010	Z	
Kartblad	X	Landsnett	Målebrev nr
BR011-1-07			77/20
Målestokk	Areal		
1:500	718.9	M²	



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
C30	Gkj. bolt i fjell	52524.44	24017.22	11.69	
C41	Umerket pkt.	52522.03	24028.66	20.83	
C42	Umerket pkt.	52501.26	24027.04	9.22	
C23	Gkj. bolt i fjell	52504.21	24018.30	1.36	
C32	Grensepkt. i gjerde	52505.20	24017.37	3.95	
C31	Grensepkt. i gjerde	52505.89	24013.48	6.73	
C22	Grensepkt. i gjerde	52508.22	24007.17	16.20	
C21	Bolt i fjell	52513.90	23992.00	1.45	
825	Gkj. bolt i fjell	52514.32	23990.61	9.40	
826	Gkj. bolt i fjell	52523.64	23991.83	6.18	
C40	Umerket pkt.	52529.81	23991.74	1.91	
827	Off.gkj.grmr. i jord	52531.72	23991.71	10.58	
828	Bolt i fjell	52533.25	24002.18	5.88	
851	Umerket pkt.	52527.43	24003.02	14.51	

Vedk.Garmar

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719130/26111229
Bestilling: C3 2025-04-03 16

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
572483	200	16.7.2007	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	181	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Ref. nr. 1001

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

J.nr. 133/07
Målebrev nr. 88/72
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Kommune: **Arendal**
Org. nr. 940493021

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	508	435	
	Bruksnavn/adresse: Gamle Songevei 100 B		
Areal	842.9 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	5.7.2007
Rekvirent	Bente Bye og Erik Steller
Bestyrer	Roald Ellefsen
Forretning	Grensejusteringer: Arealet: C34,1100,1099,1098,1097= 59.3m2, justeres fra gnr. 508 bnr. 181 til gnr. 508 bnr. 435. Arealet: 1096,828,827= 26.0 m2 justeres fra gnr. 508 bnr. 181 til gnr. 508 bnr. 851. Grensejusteringene ble godkjent av: Bente Bye og Erik Steller, eiere av gnr. 508 bnr. 181 , Edmund Anders Rossvoll og Brit Rossvoll, eiere av gnr. 508 bnr. 435 og Rolf Egil Værstad, eier av gnr. 508 bnr. 851.

Underskrift ARENDAL KOMMUNE

Sted	Dato	Oppgavemyndigheten	Underskrift
Arendal	12.07.2007		Roald Ellefsen

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Doknr: 572483 Tinglyst: 16.07.2007
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2007/572483/200
Uthentet 2025-04-03 07:52

Gnr	Bnr	Festenr
508	435	

Representasjonspunkt
X 52533 Y 23979

Kartblad: BR011-05-06-2 | X | Landsnett

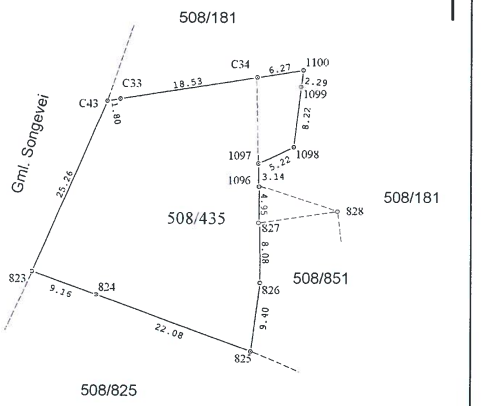
Målestokk 1: 500

Areal 842.9 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 133/07

Målebrev nummer 88/72



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
C43	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	52548.20	23971.32	1.80	
C33	Bolt i fjell, inkludert kamjern	52548.48	23973.10	18.53	
C34	Bolt i fjell, inkludert kamjern	52551.43	23991.39	6.27	
1100	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	52552.43	23997.58	2.29	
1099	Off. godkj. grensemerke i jord	52550.16	23997.30	8.22	
1098	Off. godkj. grensemerke i jord	52542.00	23996.31	5.22	
1097	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	52539.81	23991.56	3.14	
1096	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	52536.67	23991.63	6.55	
827	Off. godkj. grensemerke i jord	52531.72	23991.71	8.08	
826	Off. godkj. grensemerke i fjell	52523.64	23991.83	9.40	
825	Off. godkj. grensemerke i fjell	52514.32	23990.61	22.08	
824	Bolt i fjell, inkludert kamjern	52521.91	23969.88	9.16	
823	Off. godkj. grensem. i forff. stein	52525.03	23961.26	25.26	
C43	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	52548.20	23971.32	34.28	
828	Bolt i fjell, inkludert kamjern	52533.25	24002.18		

GIS/LINE Målebrev

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719133/26111244
Bestilling: C3 2025-04-03 10

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7480	36	7.9.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	181	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
07.09.87 07480
SORENSKRIVEREN I NEDENES

AVTALE

MELLOM RAGNAR JOHNSEN EIER AV GNR.8 BNR.135 OG ARENDAL KOMMUNALE ELEKTRISITETSVERK (AKE) ER INNGÅTT FØLGENDE AVTALE VEDR. PLASSERING AV TRANSFORMATOR.

AKE GIS ANLEDNING TIL Å PLASSERE TRAFO I HENHOLD TIL VEDLAGTE KART A-11-6 I MÅLESTOKK 1:1000.

HØY- OG LAVSPENTKABLER KAN FØRES FREM TIL TRAFO.

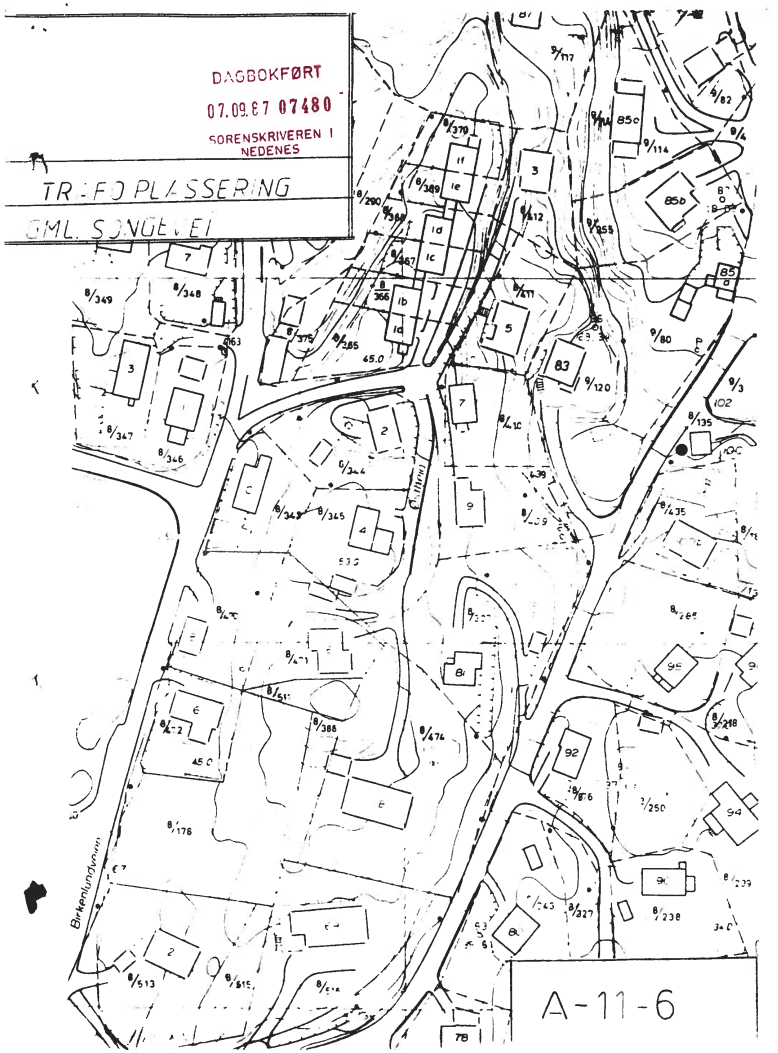
AKE BETALER TIL JOHNSEN KR.3000 SOM EN ENGANGS-ERSTATNING.

AVTALEN ER GODKJENT BEGGE PARTER.

ARENDAL, 6. MAI 1987

Ragnar Johnsen

ARENDAL KOMM. ELEKTRISITETSVERK


DAGBOKFØRT
07.09.87 07480
SORENSKRIVEREN I NEDENES
TRAFO PLASSERING
GML. SØNDEVEI
A-11-6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/7480/36
Uthentet 2025-04-03 12:04

V Dagbok nr 7481/1911. Se pkt 8.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719136/26111259
Bestilling: C3 2025-04-03 17

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9420	36	26.11.1976	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	87	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dok avg kr: 940,-

09420 26.11.76

MEDENES SORENSKRIVEREMBETE

U t s k r i f t
av
rettsbok for Arendal byrett.

År 1976 den 19. mai ble rett holdt i Jurysalen, Posthusgården, Arendal.

Dommer: Sorenskriver Reidar Borge.

Skjønnsmenn: Byggmester Bjarne Ljosland, Arendal.
Direksjonssekretær Notto Mykland, Arendal.
Kommunetekniker Arne Martin Stiansen, Austre Moland.
Fabr.arbeider Ansgar Thorbjørnsen, Tromøy.
Samtlige skjønnsmenn har avgitt forsikring tidligere

Til behandling forelå sak nr. 46/1975 B.

Saksøker: Arendal kommune.

Prflm.: Høyesterettsadvokat Haakon Fjalstad, Arendal.

Saksøkt:
1. Rigmor Johansen og Henning Olsen, Sommerfrydveien 26, Arendal.
2. Hulda Håversen, Kystveien 165, Arendal.
3. Harry Høilund, Mortenstøbakken 2, Arendal
4. Randi Johnsen, Gamle Songevei 100, Arendal.
5. Harriet Magnussen, Kystveien 168, Arendal.
6. Anna Jensen v/Helena Riiber, Sommerfrydveien 13, Arendal.
7. Olga Andersen, Holmen 1, Arendal.
8. Frank Liltved, Gamle Songevei 84, Arendal.
9. Torgny Skarli og Torleiv Straume, Kystveien 157, Arendal.
10. Anne J. og John Løschbrandt, Havstadlia 12, Arendal.
11. Per H. Zachariassen, Havstadlia 11, Arendal.
12. Evelyn Kristiansen, Havstadlia 7, Arendal.
13. Leonora Engelbretsen v/Arendal skifterett,Arendal
14. Konrad Berg-Pettersen, Havstadlia 17, Arendal
15. Gudrun Gran, Gamle Songevei 72, Arendal.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Prosessfullmektig: for takst nr. 6 og takst nr. 15:
Advokat Reidar Vestheim, Arendal.

Saken gjelder: Avståelse av eiendoms- eller bruksrett til strandlinje/bryggeplass/båtplass i Mortenstøbukten på Havstad i Arendal.

Til stede: For saksøkeren møtte havnefogd Finn Volmert og h.r.advokat Haakon Fjalstad.
Saksøkte nr. 1, 2, 3, 4, 6, 10, 12 og 14 møtte ikke personlig. For takst nr. 2 møtte Petter Dreksel, for takst nr. 4 møtte Harbo Colbjørnsen og for takst nr. 12 møtte Harald Dønnestad. For øvrig møtte de saksøkte personlig.
Videre møtte advokat Reidar Vestheim

.....

År 1976 den 24. mai kom retten sammen igjen på sorenskriverkontoret i Arendal.

Etter endelig rådslagning og stemmegivning for lukte dører ble avsagt slikt

S K J Ø N N :

Den 4. november 1975 begjærte Arendal kommune med h.r.advokat Haakon Fjalstad som prosessfullmektig skjønn avholdt til fastsettelse av de erstatninger som de saksøkte tilkommer i anledning av avståelse til Arendal kommune av eiendoms- eller bruksrett til strandlinje/bryggeplass/båtplass i den såkalte Mortenstøbukten på Havstad i Arendal.

Det var i alt 15 takstnummer og de saksøktes navn fremgår av listen som er inntatt foran.

Under hovedforhandlingen møtte havnefogd Finn Volmert som partsrepresentant for saksøkeren og h.r.advokat Fjalstad som prosessfullmektig.

Det ble fra saksøkerens side ikke nedlagt noen generell påstand.

De saksøkte møtte i stor utstrekning under inkaminasjonen og befaring, enten personlig eller ved partsrepresentant.

Som prosessfullmektig for saksøkte nr. 6 og 15 møtte advokat Reidar Vestheim.

Han nedla påstand om at hans parter tilkjennes full erstatning samt dekning for utgifter til juridisk bistand.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Sammen med de møtende ble det foretatt åstedsbefaring. Det ble da oppnådd enighet for en rekke takstnummers vedk. Denne enighet er medtatt i de spesielle skjønnsforutsetninger som er oppført under de respektive takstnummer.

Retten skal bemerke:

Skjønnet fremmes i henhold til muntlige avtaler mellom saksøkeren og de saksøkte. Det er ikke fremkommet noen innvendinger mot at det fremmes.

Saksøkeren har oppstillet følgende generelle skjønnsforutsetninger

1. Til eiendom for Arendal kommune erverves av de saksøkte den grunn som medgår av deres eiendommer utenfor Kystveien og langs Mortenstøbukten, Havstad, Arendal.

   Likeledes erverves eksisterende bruksrettigheter til brygge, bryggeplass eller båtplass i Mortenstøbukten.

   Ervervelsen omfatter foruten areal på land også selve strandlinjen og den sjøgrunn som tilhører arealet samt eksisterende brygger og bryggelignende innretninger.

2. For de rettigheter som erverves, betaler kommunen den erstatning til de saksøkte som skjønnsretten fastsetter. Skjønnet fremmes og avgis efter de rettsregler som gjelder ved ekspropriasjon, som om ekspropriasjonstillatelse var gitt.

3. Så snart kommunen måtte ha truffet endelig vedtak om å tiltre den grunn og de rettigheter som er gjenstand for skjønnet, plikter de saksøkte å stille grunn og/eller rettigheter til disposisjon mot å motta sitt erstatningsbeløp. Om nødvendig har kommunen rett til å la areal fradele vedkommende hovedbruk og i disse tilfeller kreve heftelsesfritt skjøte på parsellen.

4. De saksøkte kan til gjengjeld for den eller de båt- eller bryggeplasser som tapes, kreve rett for sin eiendom til fremtidig bryggeplass ved kommunens nye småbåtanlegg i Mortenstøbukten.

   De saksøkte som vil benytte seg av denne rett, må senes under skjønnsforretningen oppgi dette og om retten ønskes vederlagsfri eller mot å betale fremtidig leie efter de satser og på de vilkår som til enhver tid vil gjelde for kommunens bortleie av øvrige bryggeplasser.

   Det vil for skjønnsretten bli angitt som spesiell skjønnsforutsetning for den enkelte saksøkte hvorledes det endelig skal forholdes som nevnt i første og annet ledd.

   De saksøkte som gis rett til bryggeplass ved kommunens nye småbåtanlegg i Mortenstøbukt, kan selv velge båtplassens beliggenhet.

5. Ved erstatningsfastsettelsen tas i relevant utstrekning hensyn til om og i tilfelle på hvilken måte den enkelte saksøkte benytter seg av den i pkt. 4 sikrede rettighet.

Det er ikke fremkommet noen innvendinger mot disse skjønnsforutsetninger som retten legger til grunn ved skjønnet.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

I tillegg hertil er det under de enkelte takstnummer inntatt en del spesielle skjønnsforutsetninger som i stor utstrekning løser de foreliggende spørsmål.

Retten har heller ikke noe å merke til disse skjønnsforutsetningene.

Det som avståes blir å erstatte etter bestemmelsene i Erstatningsloven av 26. januar 1973. Erstatningene blir å utmåle etter den bruk som kan gjøres av det avståtte, basert på omsetningsverdien.

Dette medfører at det skal gis erstatning i de tilfeller der det avståes strandstrekning, strandrett. Det gjelder takstnummerne 1, 2, 3, 4 og 6. Man har på grunnlag av de avgitte forklaringer, iakttagelser under åstedsbefaringen samt det fremlagte kart vurdert hvor mange meter strandstrekning, strandrett, som avståes i det enkelte tilfelle.

Når det gjelder erstatning for avståelse av bryggeplass/båtplass har de saksøkte i stor utstrekning godtatt som fullt oppgjør vederlagsfri rett til ny båtplass på det kommunele anlegg som skal oppføres. Dette medfører etter rettens mening at de saksøkte som får rett til båtplass mot å betale fastsatt leie, må få en erstatning som noenlunde tilsvarer en kapitalisering av den fremtidige leie.

De enkelte takstnummer:

Takst nr. 1. Rigmor Johansen og Henning Olsen som eiere av matr.nr. 87 Havstad krets med egen strandlinje.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal høre stedsevarende rett til én båtplass i Mortenstøbukta mot betaling av leie til enhver tid.

Erstatningsfastsettelse for avståelse av båtplass og strandstrekning kr. 7.600,-.

Takst nr. 2. Hulda Håversen som eier av matr.nr. 109 Havstad krets med egen strandstrekning.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge rett til 3 båtplasser på det kommunale anlegg i Mortenstøbukt mot betaling av leie til enhver tid.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Erstatningsfastsettelse for avståelse av båtplasser og strandstrekning kr. 15.600,-

Takst nr. 3. Harry Høilund som eier av matr.nr. 110 Havstad krets med egen strandstrekning.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukta på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

Takst nr. 4. Randi Johnsen som eier av matr.nr. 135 Havstad krets med egen strandstrekning.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge stedsevarende rett til én båtplass i Mortenstøbukt mot betaling av leie til enhver tid.

Erstatningsfastsettelse for avståelse av båtplass og strandstrekning kr. 17.800,-.

Takst nr. 5. Harriet Magnussen som eier av matr.nr. 106 og 229 Havstad krets i Arendal.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Avstår ikke grunn eller rettighet. Ethvert spørsmål angående ulempe for nuværende brygge eller strandlinjen forøvrig med tilhørende sjøgrunn holdes utenfor dette skjønn.

Ingen erstatning.

Takst nr. 6. Anna Jenssen som eier av matr.nr. 88 Havstad krets med egen strandstrekning.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge stedsevarende rett til én båtplass i Mortenstøbukt mot betaling av leie til enhver tid.

Erstatningsfastsettelse for avståelse av båtplass og strandstrekning kr. 28.000,-.

Takst nr. 7. Olga Andersen som eier av matr.nr. 112 Havstad kret

Spesiell skjønnsforutsetning:

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kommunen foretar oppfylling fra bunnen av bukten til ca. ytterste telefonstolpe. Saksøkte frafaller erstatning mot at kommunen setter Olga Andersens brygge i stand.

Ingen erstatning.

Takst nr. 8. Frank Liltved som eier av matr.nr. 171 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

Takst nr. 9. Torgny Skarli og Torleiv Straume som eiere av matr.nr. 180 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal følge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

Takst nr. 10. Anne J. Og John Løschbrandt som eiere av matr.nr. 167 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass på matr.nr. 88 Havstad.

Spesiell skjønnsforutsetning:

a. Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.
b. Til eiendommen skal medfølge rett til én båtplass på det kommunale anlegg i Mortenstøbukt for nuværende eier mot betaling av leie til enhver tid.

Ingen erstatning.

Punkt b gjelder tilståelse av en ny rett.

Takst nr. 11. Per H. Zachariassen som eier av matr.nr. 169 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass på matr.nr. 88 Havstad.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Takst nr. 12. Evelyn Kristiansen som eier av matr.nr. 172 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass på matr.nr. 88 Havstad.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

Takst nr. 13. Leonora Engelbretsens dødsbo som eier av matr.nr. 173 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass på matr.nr. 88 Havstad.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge stedsevarende rett til én båtplass i Mortenstøbukt mot betaling av leie til enhver tid.

Erstatning kr. 4.000,-.

Takst nr. 14. Konrad Berg-Pettersen som eier av matr.nr. 189 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass på matr.nr. 88 Havstad.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

Takst nr. 15. Gudrun Gran som eier av matr.nr. 223 Havstad krets med tilhørende rett til båtplass på matr.nr. 88 Havstad.

Spesiell skjønnsforutsetning:

Til eiendommen skal medfølge vederlagsfri rett til én båtplass i Mortenstøbukt på det kommunale anlegg.

Ingen erstatning.

o o o o o o o

De saksøkte under takst nr. 6 og takst nr. 15 har møtt med advokat Reidar Vestheim som prosessfullmektig. Han har påstått sine parter tilkjent erstatning for utgifter til juridisk bistand.

Påstanden tas til følge.

Advokat Vestheim har innsendt arbeidsoppgave som retten godkjenner.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Saksomkostningene settes til kr. 1.500,- som tilkjennes advokat Vestheim direkte.

Alle avgjørelser er enstemmige.

S k j ø n n s s l u t n i n g :

1. Erstatningene til de saksøkte fastsettes til de beløp som er inntatt foran.
2. For øvrig er forholdene avgjort ved de inntatte spesielle skjønnsforutsetningene.
3. Innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dette skjønn betaler Arendal kommune til advokat Reidar Vestheim kr. 1.500,- ettusenfemhundrekroner - i saksomkostninger.

Skjønnet ble opplest.
Bare rettens medlemmer var til stede.

Reidar Borge

Bjarne Ljosland Notto Mykland

Arne Martin Stiansen Ansgar Thorbjørnsen

Rett utskrift bekreftes:

Reidar Borge
sorenskriver

NEDRE ØSTRE SORENSKRIVERDISTRIKT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

DG NR.
09420 26.11.76

K v i t t e r i n g.

Ved Arendal byretts skjønn avsagt 24. mai 1976 i anledning av ervervelse av strandrettigheter og båtplasser i Mortenstsbukten på Havstad i Arendal ble undertegnede Rigmor Johansen og Henning Olsen som eiere av matr.nr. 87 Havstad krets i Arendal under takstnr. 1 tilkjent en erstatning på

kr. 7.600,oo.

Beløpet erkjennes herved mottatt av Arendal kommune v/ høyesterettsadvokat Haakon Fjæstad som fullt og endelig oppgjør for de rettigheter kommunen har ervervet ved skjønnet og på de betingelser som er angitt i skjønnsforutsetningene.

Arendal, den 11. november 1976.

Henning Olsen (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

DG NR.
09420 . 26.11.76

K v i t t e r i n g.

Ved Arendal byretts skjønn avsagt 24. mai 1976 i anledning av ervervelse av strandrettigheter og båtplasser i Mortenstøbukten på Havstad i Arendal ble undertegnede Leonora Engelbretsens dødsbo v/ Arendal skifterett som eier av matr.nr. 173 Havstad krets i Arendal under takstnr. 13 tilkjent en erstatning på

kr. 4.000,oo.

Beløpet erkjennes herved mottatt av Arendal kommune v/ høyesterettsadvokat Haakon Fjalstad som fullt og endelig oppgjør for de rettigheter kommunen har ervervet ved skjønnet og på de betingelser som er angitt i skjønnsforutsetningene.

Arendal, den 11. november 1976.

Beløpet er mottatt.
ARENDAL SKIFTERETT, den 11. november 1976.

Dag A. Minsaas (s.)
dfm.

Stian Mørland jr. (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

DG HR.
09420 26.11.76

K v i t t e r i n g.

Ved Arendal byretts skjønn avsagt 24. mai 1976 i anledning av erververlse av strandrettigheter og båtplasser i Mortenstøbukten på Havstad i Arendal ble undertegnede Randi Johnsen som eier av matr.nr. 135 Havstad krets i Arendal under takstnr. 4 tilkjent en erstatning på

kr. 17.800,oo.

Beløpet erkjennes herved mottatt av Arendal kommune v/ h.r.advokat Haakon Fjelstad som fullt og endelig oppgjør for de rettigheter kommunen har ervervet ved skjønnet og på de betingelser som er angitt i skjønnsforutsetningene.

Arendal, den 12. november 1976.

Rigmor Johnsen (s.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

DGNR.
09420 . 26.11.76

K v i t t e r i n g.

Ved Arendal byretts skjønn avsagt 24. mai 1976 i anledning av ervervelse av strandrettigheter og båtplasser i Mortenstøbukten på Havstad i Arendal ble undertegnede Hulda Håversen som eier av matr.nr. 109 Havstad krets i Arendal under takstnr. 2 tilkjent en erstatning på

kr. 15.600,oo.

Beløpet erkjennes herved mottatt av Arendal kommune v/ høyesterettsadvokat Haakon Fjalstad som fullt og endelig oppgjør for de rettigheter kommunen har ervervet ved skjønnet og på de betingelser som er angitt i skjønnsforutsetningene.

Arendal, den 23. november 1976.

Hulda Haavesen (s.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52

DOK.NR.
09420 26.11.76

K v i t t e r i n g.

Ved Arendal byretts skjønn avsagt 24. mai 1976 i anledning av ervervelse av strandrettigheter og båtplasser i Mortenstøbukten på Havstad i Arendal ble undertegnede Anna Jenssen som eier av matr.nr. 88 Havstad krets i Arendal under takstnr. 6 tilkjent en erstatning

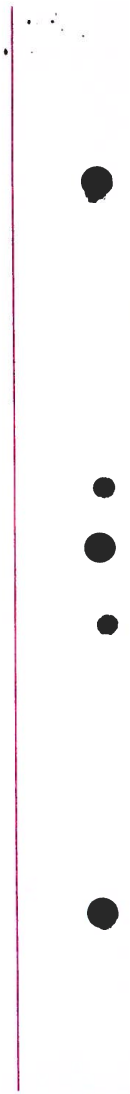
på kr. 28.000,oo.

Beløpet erkjennes herved mottatt av Arendal kommune v/ høyesterettsadvokat Haakon Fjalstad som fullt og endelig oppgjør for de rettigheter kommunen har ervervet ved skjønnet og på de betingelser som er angitt i skjønnsforutsetningene.

Arendal, den 12. november 1976.

Anna Jenssen (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/9420/36
Uthentet 2025-04-03 07:52



Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0042/25
Vår referanse: 3719139/26111274
Bestilling: C3 2025-04-03 11

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2990	36	25.11.1952	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	21	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952.

2990 1952

Sakspr m/d.

S k j ø t e .

Undertegnede Rolf Nilsen, som eier av matr.nr. 49 Songe krets, skjøter og overdrar til Arendal kommune de 3.407,0 m², som er avstått i anledning av utvidelse og omlegging av innkjøringsvei fra Dyvika til Barbu og som det vedkommende 1.697,0 m² avholdes særskilt konduktørforretning over. Det samlede erstatnings- og oppgjørsbeløp kr. 4.825,00 erkjennes mottatt som fullt oppgjør for avtalt overdragelsessum kr. 4.500,00 og det av byretten fastsatte erstatningsbeløp kr. 325,00.

Arendal, den 29. oktober 1952.

Rolf Nilsen (s.)

Vi bekrefter at Rolf Nilsen egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet nærværende skjøte. Han er over 21 år.

Anna Jenssen (s.) G. Jacobsen (s.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952. 2990 1952

NEDENES SORENSKRIVEREMBETE

Utskrift av rettsbok
for
ARENDAL BYRETT
- - -

År 1952 den 3o. september ble rett holdt på sorenskriverkontoret i Arendal.

Dommer: Kst. sorenskriver Harald Hertzberg.

Sak nr. 15/1952 B.

Saksøker: Arendal kommune.

Prosessfullmektig: O.r.sakfører Ove S. Andersen, Arendal.

Saksøkt: Nedennevnte grunneiere og rettighetshavere:

Krøgenes krets.

1. Georg Andersen, som eier av matr. nr. 1,5,22, 23,32,33,36,37,43 og 44.
2. Henry Jørgensen, som eier av matr. nr. 48 og 49.
3. Finn M. Mørland, som eier av matr. nr. 21,25,26, 27, 38, 39 og 4o.
4. Oskar I. G. Olsen, som eier av matr. nr. 24 og 41
5. Kåre William Andersen, som eier av matr. nr. 29.
6. Theodor Askeland, som eier av matr. nr. 28.
7. Anker Mangor Andersen, som eier av matr. nr.52.

Songe krets.

8. A/S Arendals Fossekompani, som eier av matr. nr. 12,13,14,15,52,53,55,56,57,58,59,6o,61,62,63,64, 65 og 78.
9. Fru Ingeborg Ugland, som eier av matr.nr. 51.
1o. Jens Christian Jensen, som eier av matr.nr. 83.
11. Ole Andreas Tybring Jensen, som eier av matr. nr. 50.
12. Rolf Nilsen, som eier av matr. nr. 49.
13. Olaf Pedersen, som eier av matr.nr. 48 og 1o8.
14. Gunnar Dahl Paulsen, som eier av matr. nr.47.
14 A. Ole Andersen Fossbekk, som eier av matr.nr. 46.
15. Kristoffer Ask Terkelsen, som eier av matr.nr.87.
16. Albert C. Knutson, som eier av matr.nr. 86.
17. Berga Jensen, som eier av matr. nr. 42.
18. Anders Nykvist, som eier av matr.nr. 41.
19. Laila Tellefsen, som eier av matr.nr. 38.
2o. Fru Olaf Blakstad, som eier av matr.nr. 37.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

-2-

21.John Olsen,som eier av matr.nr. 36.
22.Jenny Ulsted,som eier av matr.nr. 35.
23.Gyda Werner, som eier av matr.nr.33.
24.Esther Terkelsen, som eier av matr.nr. 31 og 94.
25.Peder Gausel, som eier av matr.nr.89.
26.Fru Bertha Olsen, som eier av matr.nr. 28.
27.Esther Terkelsen, som eier av matr.nr. 29.
28.Nils Emanuelsen og Anna Andersen,som eiere av matr.nr.25.
29.Ingeborg Alnæs,Lillehammer,som eier av matr.nr. 26.
3o.Edvard Juell Terkelsen, Halvor Songe og Georg Andersen, som eiere av matr.nr. 3o.
31.Nelly Ljøstad, som eier av matr.nr. 24.
32.Abraham Larsen, som angivelig eier av matr.nr. 23.
33.Peder Torp, som eier av matr.nr. 21 og 22.
34.Edith Johansen og Nils S. Johansen, som eiere av matr. nr. 17.
35.Halvor Songe, som eier av matr.nr. 71,72,73,74,75,76 og 91.
36.Torje Ljøstad, som eier av matr.nr. 66.
37. a) Gunnar Halvorsen Mørland, som eier av gnr.21,bnr.1 og 2 i Austre Moland.
b) Gunda Marie Mørland, som eier av gnr.21,bnr. 3 og 4 i Austre Moland.
c) Rolf Mørland, som eier av gnr.22,bnr. 4 i A. Moland.
38.Peter Jacobsen, som eier av matr.nr. 7 og 8.
39.Sven Svendsen, som eier av matr.nr. 98.
4o.Thorvald Brekke, som eier av matr.nr. 84.

Havstad krets.

41.Mons Fuhr, Grimstad, som eier av matr.nr. 111.
42.Ole Haaversen,som eier av matr.nr. 1o9.
43.Ole Martinius Olsen, som eier av matr.nr. 11o.
44.Bjarne Johnsen, som eier av matr.nr. 135.
45.Jeppe Lundgrens arvinger, som eiere av matr.nr. 87.
46.Jens Jensen, som eier av matr.nr. 88.
46 A. a) Josefine Bjørnebo, som eier av matr.nr.5 Bjørnebo krets.
b) Ommund Skuggestøl, som eier av matr.nr. 4 Bjørnebo krets.
c) Thora Nitter, som eier av matr.nr.6 Bjørnebo krets.
d) Ragnhild,Ragna, Marie og Johanne Johnsen, som eiere av matr.nr. 8, Bjørnebo krets.

Havstad krets.

47.Harald Båsland, som angivelig eier av matr.nr. 228.
47 A. Ole Kristiansen, som eier av matr.nr. 172.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

-3-

48. Magnhild Larsen,som angivelig eier av matr.nr.229.
49. Arendal Flottverksfabrikk,Harald Båsland, som eier av matr.nr. 18o.
50. Hans Emil Hansen, som eier av matr.nr. 1o7 og parsell av matr.nr. 132.
51. Olav Slåttene, som eier av matr.nr. 160.
52. Astri Larsen, som eier av matr.nr.118.
53. A/S Østlandske Petroleumscompagni, som eier av matr.nr. 132.
54. Sven Aarrestads arvinger, som eiere av matr.nr. 137.
55. Alice Mjølund Hansen,som eier av matr.nr. 191.
56. Arendals Sjømannsforening, som eier av matr.nr. 133.
57. K.Fosses dødsbo v/ professor Nils Lid, Vindern,Oslo, som eier av matr.nr. 122.
58. Kristian Kristiansen, som eier av matr.nr. 241.
59. Einar Morthensen, som eier av matr.nr. 24o.
6o. Hjeln Emanuelsen, som eier av matr.nr. 161 og 268.
61. Johan S. Androassen, som eier av matr.nr. 73.
62. Olaf Christian Olsen, som eier av matr.nr. 86 og 131.
63. Finn B. Knudsen, som eier av matr.nr. 248.
64. Arendal Sanitetsforening, som eier av matr.nr.54 og 55.
65. Ruth Brynem, som eier av matr.nr. 72.
66. Skipsreder G.A. Gjeruldsens arvinger v/ dr. Thor Gjeruldsen, som eiere av matr.nr. 70.
67. Gunhild Marie Cameo-Olsen, som eier av matr.nr. 12o.
68. Bestyrelsen for Havstad Bedehus, som eier av matr.nr.71.
69. Daniel og Karen Gundersen, som eiere av matr.nr. 144.
70. O. Lereng, som eier av matr.nr. 145.
71. O. Lereng, som eier av matr.nr. 196.
72. Rangvald Gundersen, som eier av matr.nr. 165.
73. Kristen Olsen Stornø, som eier av matr.nr. 57.
74. Henrik Mathiesen, som eier av matr.nr. 58.
75. Evald Knutsen, som eier av matr.nr. 32.
76. Marie Stein, som eier av matr.nr. 125.
77. Simon Johansen, som eier av matr.nr. 21.
78. Karl Johan Lorentzen, som eier av matr.nr. 22.
79. Camillo Thorsen, som eier av matr.nr. 139 og 17o.
8o. Bergliot Skjævestad, som angivelig eier av matr.nr.25.
81. Anders Madsen, som eier av matr.nr. 26.
82. Egil Bastian Larsen, som eier av matr.nr. 31.
83. Ole Langemyr, som eier av matr.nr. 27.
84. Bernhard Finchenhagen, som eier av matr.nr. 193.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

85. Hannay Arneberg, som eier av matr.nr. 28.
86. Elna Ellingsen, som angivelig eier av matr.nr. 14.
87. Anna Lindquist, som eier av matr.nr. 115.
88. Anny Olsen, som eier av matr.nr. 1.

Barbu krets.

89. Thordis Markussen, som eier av matr.nr. 349.
90. Anker Krath, som eier av matr.nr. 345.
91. Kitty Christensen, som eier av matr.nr. 344.
92. Kathrine Erikka Reino, som eier av matr.nr. 557.
93. A/S Norsk Brændselolje, som eier av matr.nr. 54o.
94. Argus Margarinfabrikk A/L, som eier av matr.nr. 35o og 351.
95. Gyda, Edmund og Halvdan Knudsen, som eiere av matr.nr. 352 a og b.
96. Den Houenske Margarethastiftelse, som eier av matr.nr. 326 og 327.
97. Hans Hauland, som eier av matr.nr. 321.
98. Jacob Nielsen, som eier av matr.nr. 357.
99. Josefine Nilsen, som eier av matr.nr. 322.
loo. Anders Welle, som eier av matr.nr. 318.
lol. Ivar Guriby, Løkkåsen, Sandvika pr. Oslo, som eier av matr.nr. 317.

Saken gjelder: Begjæring on fravikelseskjennelse.

- - - - - -

Det ble avsagt slik

K J E N N E L S E :

På grunnlag av reguleringsplan for parsell Dyvika - Arendal på hovedvegen Arendal - Tvedestrand, foreslått i Arendal bygningsråds møter 4/11 og 22/12 195o og vedtatt av Arendal bystyre 9/4-1951, avhjemlet Arendal byrett forsøkstakst 3o/lo-1951 og overtakst 8/5-1952. Forsøkstaksten gjaldt samtlige saksøkte, og overtaksten de saksøkte nr. 29,36,4o, 42,43,61,66,83 og lol. Reguleringsplanen er stadfestet av Kommunaldepartementet 25/4-1952.

I medhold av skjønnsprosesslovens § 53 og bygningslovens § 43 har overrettssakfører Ove S. Andersen på vegne av saksøkeren den 27. mai 1952 fremsatt begjæring om fravikelseskjennelse. Begjæringen er meddelt de saksøkte, som ble gitt 14 dagers frist for mulige bemerkninger.

Av de saksøkte er det bare eieren av matr.nr. 47 Songe krets, Gunnar Dahl Paulsen, som har fremkommet med innsigelser mot at saksøkerens begjæring om fravikelseskjennelse blir tatt til følge. Hans protest, som utelukkende er begrunnet med at arbeidet ikke er forskriftsmessig utført, må imidlertid settes ut av betraktning som denne sak uvedkommende.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Det bemerkes at saksøkeren i forhold til saksøkt nr. 36 - Torje Ljøstad - har begjært alternativ I lagt til grunn, i forhold til saksøkt nr. 50 - Hans Emil Hansen, alternativ II, i forhold til saksøkt nr. 69 - Daniel og Karen Gundersen, alternativ II og i forhold til saksøkt nr. 70 - O.Lerengalternativ I lagt til grunn.

I betraktning av at erstatningsskjønnene forlengst er endelige, og at de saksøkte forøvrig heller ikke kan sees å ha berettigede interesser i at det fastsettes en frist for fravikelsen, vil saksøkeren bli gitt adgang til å forlange fravikelse i og med forkynnelsen av denne kjennelse.

S L U T N I N G .

Arendal kommune gis adgang til, i og med forkynnelsen av denne kjennelse, å kreve seg satt i besittelse av de eksproprierte rettigheter og den eksproprierte grunn mot å utbetale de fastsatte erstatningsbeløp.

- - - - -

Ingen var til stede da kjennelsen ble lest opp.

R e t t e n h e v e t .

Harald Hertzberg
kst.

Riktig utskrift bekreftes:

kst.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36 Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952.

Inn. nr. 2990 1952
Arendals Sorenskriverembede

Utskrift av rettsbok

for

Arendal byrett.

År 1952 den 8.mai ble det holdt rett på Rådhuset i Arendal.

Rettens formann: Sorenskriver G.A.Løvland , som oppnevnt settedommer.

Skjønnsmenn: 1. Bankbestyrer Ola Solberg,
2. Disponent Fritz Eggerichs,
3. Maler Ingolf Bredesen,
4. Overingeniør Svein Brune,
5. Vaktmester Einar Slotta
6. Formann Eivind Smeland,
samtlige bosatt i Arendal, og samtlige har avgitt forsikring.

Protokollfører: R.Baust.

Sak nr.42/1951 B.

Saksøker: Arendal kommune.

Prosessfullmektig: O.r.sakfører Ove S.Andersen.

Saksøkt: 1. Joh.S.Andreassen,
2. Ole Langemyr,
3. Ole Martinius Andersen,
4. Ole Haaversen,
5. Ingeborg Alnæs,
6. Torje Ljøstad,
7. Ivar Guriby,
8. G.A.Gjeruldsens arvinger v/dr.Thor Gjeruldsen.
9. Thv. Brekke.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36 Uthentet 2025-04-03 07:50

Prosessfullmektiger: For nr.1 o.r.sakfører Einar Klem.
For nr.2,3,4 og 6 o.r.sakfører H.Henrichsen.
For nr.5 o.r.sakfører Alnæs,
For nr.8 o.r.sakfører Vestheim.

Saken gjelder: Overskjønn over forsøkstakst i anledning av ervervelsen av grunn m.v. for utvidelse av vegen Arendal fryselager til bygrensen på hovedvegen Arendal - Tvedestrand.

Overskjønnet har holdt rådslagning og stemmegivning for lukkede dører igår og idag og avsa nå

S k j ø n n :

Som det fremgår av premissene for underskjønnet avholdes nærværende forretning med hjemmel i Arendals bygningsråds vedtak av henholdsvis 4/11 og 22/12 1950,samt bygningslovens § 43. Underskjønnet ble avhjemlet 30/10 1951. Der er innen fristens utløp kommet inn overskjønnsbegjæring fra de ovenfor nevnte saksøkte likesom også saksøkeren har forlangt overskjønn forsåvidt angår takst nr.29, 36,61 og 103.

Det er ikke fra noen av sidene fremkommet innsigelser mot sakens fremme .

Saksøkeren har bedt overskjønnet fremmet på grunnlag av de almindelige forutsetninger som ble fremlagt ved underskjønnet og er inntatt i rettsboken for dette.

Likeså er de spesielle forutsetninger som fremgår av rettsboken for underskjønnet gjort gjeldende ved overskjønnet med følgende endringer:

Takst nr.29 - Fru Ingeborg Alnæs.

b. Parsell beliggende vest for kjørevei til almenning erverves i nødvendig utstrekning.

c. Parsell beliggende mellom adkomstvei til matr.nr.24 og vei til båd m.v. erverves i nødvendig utstrekning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr.36 - Torje Ljøstad.

b. Se takst nr.33 , c. og d.

De tidligere forutsetninger med nevnte forandring blir alternativ I.

Alternativ II: a. Som alternativ I.

b. Anlegget anordner adkomst over A/S Arendals Fossekompanis eiendom til utenforliggende strandtomt.

Takst nr.40 - Thv. Brekke.

b. En mindre terasse i søndre ende av eiendommen med grunn inntil nuværende mur erverves i sin helhet.

Takst nr.61 - Johan S.Andreassen.

d. Siste Punktum utgår.

Takst nr.66 - Skipsreder G.A.Gjeruldsens arvinger.

b. Tilføyes: ..... som utføres som skråkant i 50 cms høyde.

f. Langs eiendommen bygges veien på sydsiden med Ålesundsmur.

h. Det forutsettes nødvendig dispensasjon for oppsetting av nytt tilbygg.

Takst nr.83 - Ole Langemyr.

De tidligere forutsetninger utgår. Ny forutsetning: Eieren har frafalt krav på erstatning.

Ved overskjønnet har skjønnsretten gått frem etter punkt VI i de almindelige forutsetninger. Likesom ved underskjønnet har en ikke funnet å kunne vurdere mulig skade eller ulempe ved hevning av sjøbunnen. De ordinære følger av vegens bruk og herunder også av snøbrøytingen er tatt i betraktning, men derimot ikke mere tilfeldige og uberegnelige skader som måtte forårsakes herved.

Ved taksten for grunnavståelser har overskjønnet gått ut fra at en saksøkt før å få full erstatning etter grunnlovens § 105 må få sin grunn verdsatt etter det prisnivå som har dannet seg i distriktet på grunnlag av prismyndighetenes takster.

Overskjønnet har funnet det mest hensiktsmessig å spesifisere skjønnsresultatet på samme måte som ved underskjønnet. En har tatt i betraktning de opplysninger som er fremført av partene og de iakttagelser som retten har gjort under åstedsgranskningen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Skjønnet er enstemmig.

T a k s t e r :

Takst nr.29. Songe krets, matr.nr.26, eier Ingeborg Alnæs, Lillehammer.

1. Der fastsettes en felles gjennomsnittlig arealpris på kr.4,50 pr. m^2 for all den grunn som avståes.
2. Erstatning for frukttrær, busker og gjærder kr.1.200,-.
3. Ulempeerstatning kr.250,-.

Takst nr.36. Songe krets, matr.nr.66, eier Torje Ljøstad.

1. Grunnavståelse kr.4,- pr. m^2.
2. Erstatning for gjenoppføring av bod kr.4.000,-.
3. Ulempeerstatning .Alternativ I kr.500,-.
   Alternativ II kr.200,-.

Takst nr.40. Songe krets, matr.nr.84, eier Thv. Brekke.

1. a. Fjellgrunn pr.m^2 kr.1,-.
   b. Havegrunn som var utlagt som terrasse pr.m^2 kr.5,-.
   c. Strandgrunnen pr.m^2 kr.4,-.
2. Ca. 25 meter gråsteinsmur kr.125,-.
3. Oppsetting av ca.80 m. flettverksgjærde kr.1200,-
4. For vanskeliggjort båtopplag og andre ulemper kr.350,-.

Takst nr.42. Havstad krets, matr.nr.109, eier Ole Haaversen.

1. Grunnavståelse pr.m^2 kr.4,-.
2. Ulempeerstatning kr.350,-.

Takst nr.43. Havstad krets, matr.nr.110, eier Ole Martinius Olsen.

1. Grunnavståelse pr.m^2 kr.4,oo.
2. Ulempeerstatning kr.350,-.

Takst nr.61. Havstad krets, matr.nr.73, eier Johan S. Andreassen.

1. Grunnavståelse pr.m^2 kr.6,-.
2. Flytting av stakittgjærde og gjæring mot veien kr.1200,-.
3. For trær og hekk som fjernes kr.350,-.
4. Ulempeerstatning (derunder tennisbane) kr.500,-.

Takst nr.66. Havstad krets, matr.nr.70, eier skipsreder G.A. Gjeruldsens arvinger v/dr. dr. Thor Gjeruldsen.

1. Grunnavståelse pr.m^2 kr.5,-.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

2. Avkapping og gjenkledning av tilbygg kr.1800,-.
3. For oppsetting av nytt tilbygg kr.4.000,-.
4. For gjenoppsetting av gjærde kr.2.500,-.
5. For trær som fjernes samt hekk kr.350,- .

Takst nr.83. Havstad krets, matr.nr.27, eier Ole Langemyr.
Saksøkte har frafalt krav på erstatning.

Takst nr.103. Barbu krets, matr.nr.317, eier Ivar Guriby, Treungen.
1. Grunnavståelse pr.m^2 kr.8,-.
2. Ulempeerstatning kr.1.000,-.

De møtene prosessfullmektiger har lagt ned påstand om at der blir tilkjent godtgjørelse for juridisk og teknisk bistand. Overskjønnsretten antar at der er hjemmel i skjønnslovens § 43 for å tilkjenne sådan erstatning. Det antas å ha vært nødvendig med sådan hjelp til varetagelse av de saksøktes tarv under saken. Saksomkostningene vil som ved underskjønnet av praktiske grunner bli fastsatt til prosessfullmektigene . I omkostningsbeløpet til o.r.sakfører Alnæs er tatt med reiseutgifter ifra Lillehammer ved underskjønn og overskjønn samt godtgjørelse til arkitekt Thorne. I omkostningene til o.r.sakfører Vestheim er inkludert kr.20,- til murmester Larsen.

Beløpene fastsettes således:

1. Overrettssakfører Egil Alnæs ..... kr. 580,-.
2. Overrettssakfører Einar Klem ..... " ~~[illegible]~~,- .250.-
3. Overrettssakfører H.Henrichsen ..... " ~~[illegible]~~,- .350.-
4. Overrettssakfører Vestheim ..... " ~~[illegible]~~,- .270.-

De lovbestemte utgifter ved saken påhviler saksøkeren.

Overskjønnet ble opplest for åpne dører. Tilstede var o.r.sakførerne Andersen, Klem, Henrichsen og Vestheim.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

De vedtok opplesningen som lovlig forkynning for deres parter og ba om utskrifter.

Rettsmøtet slutt.

G.A.Løvland

Ola Solberg S.Brune Eiv.Smeland

I.Bredesen E. Slotta F.Eggerichs.

Riktig utskrift bekreftes:

G.A.Løvland

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Utskrift av

R E T T S B O K

for

ARENDAL BYRETT.

År 1951 den 25. september ble rett holdt i Arendal Rådhus (Jurysalen).
Rettens formann: dfm. Harald Hertzberg i h. t. alm. bom.
Skjønnsmenn: 1. grosserer Erling Langerød.
2. vaktmester Ragnvald Jacobsen.
3. faglig tillitsmann Willis Andersen.
4. lagersjef Olaf Tvede.

Dessuten var tilkalt 1. varamann ingeniør Amund Johne. Denne ble imidlertid dimittert straks da han hadde gyldig forfall. Det ble besluttet i hans sted å tilkalle 2. varamann, vaktmester Oscar Thunberg.

Nr. 2, 3 og 4 avga forsikring nu, nr. 1 har avgitt forsikring før.
Protokollfører: A. Reymerth Andersen.
Sak nr. 28/1951 B.
Saksøker: Arendal kommune.
Prosessfullmektig: Overrettssakfører Ove S. Andersen, Arendal.

Saksøkt: Etternevnte grunneiere og rettighetshavere:

Krøgenes krets.

1. Georg Andersen, som eier av matr.nr. 1,5,22,23,32, 33,36,37,43 og 44.
2. Henry Jørgensen, som eier av matr.nr. 48 og 49.
3. Finn M. Mørland, som eier av matr.nr. 21,25,26,27, 38,39 og 40.
4. Oskar I. G. Olsen, som eier av matr.nr. 24 og 41.
5. Kåre William Andersen, som eier av matr.nr. 29.
6. Theodor Askeland, som eier av matr.nr. 28.
7. Anker Mangor Andersen, som eier av matr.nr. 52.

Songe krets.

8. A/S Arendals Fossekompani, som eier av matr.nr. 12, 13,14,15,52,53,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65 og 78.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 2 -

9. Fru Ingeborg Ugland, som eier av matr.nr. 31.
10. Jens Christian Jensen, som eier av matr.nr. 45.
11. Ole Andreas Ambjørnsen Jensen, som eier av matr.nr. 50.
12. Rolf Nilsen, som eier av matr.nr. [illegible].
13. Olaf Pedersen, som eier av matr.nr. [illegible] og 100.
14. Gunnar Dahl Paulsen, som eier av matr.nr. 47.
14a. Ole Andersen Fossbekk, som eier av matr.nr. 46.
15. Kristoffer Isak Torkelsen, som eier av matr.nr. 67.
16. Albert O. Pettersen, som eier av matr.nr. 36.
17. Børge Jensen, som eier av matr.nr. 42.
18. Anders Nykvist, som eier av matr. 41.
19. Laila Tellefsen, som eier av matr.nr. 38.
20. Fru Olaf Klakstad, som eier av matr.nr. 37.
21. John Olsen, som eier av matr.nr. 36.
22. Jenny Ulsted, som eier av matr.nr. 35.
23. Gerda Werner, som eier av matr.nr. 33.
24. Esther Torkelsen, som eier av matr.nr. 31 og 94.
25. Peder Gausel, som eier av matr.nr. 69.
26. Fru Bertha Olsen, som eier av matr.nr. 28.
27. Esther Torkelsen, som eier av matr.nr. 29.
28. Nils Emanuelsen og Anna Andersen, som eiere av matr. nr. 25.
29. Ingeborg Almås, Lillehammer, som eier av matr. 26.
30. Edvard Juell Torkelsen, Halvor Songe og Andersen, som eiere av matr.nr. 30
31. Molly Ljøstad, som eier av matr.nr. 27.
32. Abraham Larsen, som eier av matr.nr. 23.
33. Peder Torp, som eier av matr.nr. 21 og 22.
34. Edith Johansen og Nils S. Johansen, som eiere av matr. nr. 17.
35. Halvor Songe, som eier av matr.nr. 71,72,73,74,75,76 og 91.
36. Torje Ljøstad, som eier av matr.nr. 66.
37. a) Gunnar Halvorsen Mørland, som eier av gnr. 21, bnr. 1 og 2 i Austre Moland.
b) Gunda Marie Mørland, som eier av gnr. 21, bnr. 3 og 4 i Austre Moland.
c) Rolf Mørland, som eier av gnr. 22 bnr. 4 i A.Moland.
38. Peter Jacobsen, som eier av matr. nr. 7 og 8.
39. Sven Svendsen, som eier av matr.nr. 98.
40. Thorvald Drøkke, som eier av matr.nr. 64.

angivelig

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

-3-

Havstad krets.

41. Mons Fuhr, Grimstad, som eier av matr.nr. 111.
42. Ole Haaversen, som eier av matr.nr. 109.
43. Ole Martinius Olsen, som eier av matr.nr. 110.
44. Bjarne Johnsen, som eier av matr.nr. 135.
45. Jeppe Lundgrens arvinger, som eiere av matr.nr. 87.
46. Jens Jensen, som eier av matr.nr. 88.
46A. a) Josefine Bjørnebo, som eier av matr.nr. 5 Bjørnebo krets.
b) Ommund Skuggestøl, som eier av matr.nr. 4, Bjørnebo krets.
c) Thora Nitter, som eier av matr.nr. 6 Bjørnebo krets.
d) Ragnhild, Ragna, Marie og Johanne Johnsen, som eiere av matr.nr. 8, Bjørnebo krets.

Havstad krets.

47. Harald Båsland, som angivelig eier av matr.nr. 228.
47A. Ole Kristiansen, som eier av matr.nr. 172.
48. Magnhild Larsen, som angivelig eier av matr.nr. 229.
49. Arendal Flettverksfabrikk, Harald Båsland, som eier av matr.nr. 180.
50. Hans Emil Hansen, som eier av matr.nr. 107 og parsell av matr.nr. 132.
51. Olav Slåttene, som eier av matr.nr. 160.
52. Astri Larsen, som eier av matr.nr. 118.
53. A/S Østlandske Petroleumscompagni, som eier av matr.nr. 132.
54. Sven Aarrestads arvinger, som eiere av matr.nr. 137.
55. Alice Mjølund Hansen, som eier av matr.nr. 191.
56. Arendals Sjømannsforening, som eier av matr.nr. 133.
57. K. Fosses dødsbo v/professor Nils [illegible], Vindern, Oslo, som eier av matr.nr. 122.
58. Kristian Kristiansen, som eier av matr.nr. 241.
59. Einar Morthensen, som eier av matr.nr. 240.
60. Hjelm Emanuelsen, som eier av matr.nr. 161 og 268.
61. Johan S. Andreassen, som eier av matr.nr. 73.
62. Olaf Christian Olsen, som eier av matr.nr. 86 og 131.
63. Finn B. Knudsen, som eier av matr.nr. 248.
64. Arendal Sanitetsforening, som eier av matr.nr. 54 og 55.
65. Ruth Brynem, som eier av matr.nr. 72.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

-4-

66. Skipsreder G.A. Gjeruldsens arvinger v/dr. Thor Gjeruldsen, som eiere av matr.nr. 70.
67. Gunhild Marie Cameo-Olsen, som eier av matr.nr. 120.
68. Bestyrelsen for Havstad Bedehus, som eier av matr.nr. 71.
69. Daniel og Karen Gundersen, som eiere av matr.nr. 144.
70. O. Lereng, som eier av matr.nr. 145.
71. O. Lereng, som eier av matr.nr. 196.
72. Ragnvald Gundersen, som eier av matr.nr. 165.
73. Kristen Olsen Stormo, som eier av matr.nr. 57.
74. Henrik Mathiesen, som eier av matr.nr. 58.
75. Evald Knutsen, som eier av matr.nr. 32.
76. Marie Stein, som eier av matr.nr. 129.
77. Simon Johansen, som eier av matr.nr. 21.
78. Karl Johan Lorentzen, som eier av matr.nr. 22.
79. Camillo Thorsen, som eier av matr.nr. 139 og 170.
80. Bergliot Skjævestad, som angivelig eier av matr.nr. 25.
81. Anders Madsen, som eier av matr.nr. 26.
82. Egil Bastian Larsen, som eier av matr.nr. 31.
83. Ole Langemyr, som eier av matr.nr. 27.
84. Bernhard Finchenhagen, som eier av matr.nr. 193.
85. Hannay Arneberg, som eier av matr.nr. 28.
86. Elna Ellingsen, som angivelig eier av matr.nr. 14.
87. Anna Lindquist, som eier av matr.nr. 115.
88. Ammy Olsen, som eier av matr.nr. 1.

Barbu krets.

89. Ruth Andersen, Nancy Gundersen, Thordis Markussen, Jenny Ingebrethsen og Nils Ingebrethsen, som eiere av matr.nr. 349.
90. Anker Kra—th, som eier av matr. 345.
91. Kitty Christensen, som eier av matr. 344.
92. Kathrine Erikka Reimo, som eier av matr.nr. 557.
93. A/S Norsk Brændselolje, som eier av matr.nr. 540.
94. Argus Margarinfabrikk A/L, som eier av matr.nr. 350 og 351.
95. Gyda, Edmund og Halvda-n Knudsen, som eiere av matr. nr. 352 a og b.
96. Den Houenske Margarethastiftelse, som eier av matr.nr. 326 og 327.
97. Ha-ns Hauland, som eier av matr.nr. 321.
98. Jacob Nielsen, som eier av matr.nr. 357.
99. Josefine Nilsen, som eier av matr.nr. 322.
100. Margrethe Olsen, Proland, som eier av matr.nr. 320.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 5 -

101. John Carstensen, som eier av matr.nr. 319.
102. Anders Walle, som eier av matr.nr. 318.
103. Ivar Guriby, Treungen, som eier av matr.nr. 317.

Prosessfullmektiger:

Overrettssakfører H. Henrichsen for saksøkt nr. 24, 45, 55, 59, 60, 70, 71, 76, 84, 87, 89, 91, 95, 97, 103, 92.

Overrettssakfører S. H. Kløcker for saksøkt nr. 1, 3, 17, 18, 19, 21, 22, 69, 93 og 101.

Overrettssakfører Reidar Vestheim for saksøkt nr. 33, 47a, 54, 58, 66.

Høyesterettsadvokat Chr. Stray for saksøkt nr. 45 A, 75, 100.
Overrettssakfører Einar Klem for saksøkt nr. 63, 64, 61.
Overrettssakfører Eivind Feragen for saksøkt nr. 8.

Tilstede : For saksøkeren møtte stadsingeniør Ødegaard, avdelingsingeniør Høyer og oppsynsmann Dybdahl. For Aust-Agder Vegvesen møtte avdelingsingeniør Haugmoen og oppsynsmann Nygaard samt prosessfullmektigen overrettssakfører Ove S. Andersen.
Av de saksøkte møtte: No. 1, 3, 5, 6, 7/driftsbestyrer Ødegaard, 9, 10, 11 v/Jens Chr. Jensen, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 21, 24, 25, 26, 27, 28 v/Anna Andersen, 29, 30, 31 v/Grunde Ljøstad, 32, 33, 34, 35, 36, 37 c, 38, 39, 40, 42, 43, 44 v/Randi Johnsen, 45 v/Thordis Lundgren, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57 v/professor Nils Lid, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65 v/herr Brynem, 66 v/Arne Gjeruldsen, 67 v /herr Cameo-Olsen, 68 v/formann Berner Thorkelsen, 69 v / Daniel Gundersen, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 80, 81, 86, 87, 89 v/Thordis Markussen, 91, 92 v/G.Meidel Reimo, 94 v/disponent Lundegaard, 95 v/Gyda Knudsen, 96 v/ Ma rk Aagaard, 97, 98, 99 v/Nils G. Nilsen, 102 v/Gunhild Walle, 103.
Følgende prosessfullmektiger: Overrettssakførerne Henrichsen, Kløcker, Vestheim, Klem og Feragen samt høyesterettsadvokat Stray.

Rettens formann gjorde skjønnsmennene oppmerksom på at de er utelukket fra å gjøre tjeneste dersom de er i noe tilfelle som er nevnt i skjønnsprosesslovens §§ 15 og 17 samt domstolslovens §§ 106 og 107. Han oppfordret skjønnsmennene og partene til å si fra om dette var tilfellet. Han oppfordret også

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 6 -

skjønnsmennene til å si fra om det for deres vedkommende forelå slike omstendigheter som nevnt i § 108 i domstolsloven.

Skjønnsmennene erklærte seg habile. Det fremkom ingen innsigelser mot rettens sammensetning eller dens habilitet.

Sakens dokumenter haddes tilstede.

Overrettssakfører Ove S. Andersen hadde ordet og redegjorde for saken og gjennomgikk herunder de a-lminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger som samtidig ble fremlagt. Han ba skjønnet fremmet.

Overrettssakfører Andersen fremla etter anmodning fra advokat Stray ekstraktutskrift av rettsbok for Arendal byrett a-v 12/10 1944 i sak nr. 66/1944 B og ekstraktutskrift av rettsbok for Arendal byrett av 17/4 1945 (overskjønn). Han fremla videre bekreftede utskrifter av Arendal Bygningsråds behandlingsprotokoll for henholdsvis 4. novbr. og 21. desbr. 1950, samt kart over hovedvegen Arendal - Tvedestrand, parti ll Arendal - Dyvika.

Stadsingeniøren redegjorde etter henstilling fra a-dvokat Stray for en del tekniske spørsmål i forbindelse med den forestående ekspropriasjon.

Overrettssakfører Henrichsen hadde ordet på vegne av de saksøkte han representerer og påstod forsåvidt angår saksøkte nr. 76 at det måtte bli avholdt ny fullstendig takst, idet saksøkte anser seg ubundet av den takst som er avholdt tidligere. Han nedla videre påstand om at hans parter tilkjennes erstatning for utlegg til juridisk og teknisk bistand.

Overrettssakfører Klem hadde ordet på vegne av de saksøkte han representerer. Han nedla påstand om at hans parter tilkjennes erstatning for utlegg til juridisk bistand.

Overrettssakfører S. H. Kløcker hadde ordet på vegne av sine parter. Han nedla påstand om at de måtte bli tilkjent erstatning for utlegg til juridisk bistand, og mulig teknisk bistand for et tilfellos vedkommende.

Høyesterettsadvokat Chr. Stray had[illegible] på vegne av de 3 saksøkte han representerer. Han nedla [illegible]om at hans parter tilkjennes erstatning for utlegg til j[illegible]idisk og teknisk bistand.

Overrettssakfører Vestheim hadde ordet på vegne av sine parter. Han nedla påstand om at de tilkjennes erstatning for utlegg til juridisk og teknisk bistand.

De saksøkte fikk anledning til å uttale seg.

Ingeniør Alf Møller Hansen hadde ordet på vegne av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 7 -

sin far Hans Emil Hansen, eier av matr.nr. 107 og pa-rsel av matr.nr. 132, Havstad.

Daniel Gundersen, eier av matr.nr. 144 Havstad, hadde ordet.

Rolf Nilsen, eier av matr.nr. 49 Songe, hadde ordet.
Gunnar Dahl Paulsen hadde ordet.
Overrettssakfører Andersen hadde ordet.
Ivar Guriby hadde ordet.
Nils Gelius Nilsen hadde ordet.

Administrator opplyste at befaringen antagelig ville strekke seg over 8 dager. De fremmøtte saksøkte ble gjort kjent med at ytterligere varsel om befaringen ikke vil bli gitt, og at de saksøkte således ved henvendelse til sorenskriverkontoret eller på annen måte måtte holde seg underrettet om når befaring vil finne sted.

Etter pause tok retten til med befaringen.

Befaringen ble fortsatt den 26., 27. og 28. september samt 1., 2., 3. og 4. oktober.

Overrettssakfører Tore Herlofson meldte seg under befaringen som prosessfullmektig for eierne av takst nr. 98 og 99.

Under befaringen fikk såvel kommunens som vegvesenets representanter som hver enkelt av de fremmøtte saksøkte og deres prosessfullmektiger anledning til å uttale seg.

Behandlingen av saken ble fortsatt den 10. oktober i Handelsstandens lokale i Arendal. Foruten rettens ordinære medlemmer var tilstede varamann for skjønnsmennene O. Tunberg, som fungerer isteden for skjønnsmann R. Jacobsen ved takst nr. 95, idet den ene av eierne a-v denne eiendom er Jacobsens kusine.

Tilstede: For saksøkeren: de samme som i rettsmøtet den 25. september. Av de saksøkte møtte: frk. Margrethe Olsen, Thor Gjeruldsen, Arne Gjeruldsen, fru Ingeborg Ugland, Finn M. Mørland, fru Matzen, Ole Kristian Olsen, Gunnar Mørland og Ole Langemyr.
Følgende prosessfullmektiger møtte: Høyesterettsadvokat Stray og overrettssakførerne Henrichsen, Kløcker, Vestheim, Klem og Feragen.

Overrettssakfører Andersen fremla endringer og tillegg til de spesielle skjønnsforutsetninger.

Overrettssakfører Vestheim fremla følgende dokumenter:

1. ad takst nr. 33: Konduktørforretning samt en erklæring fra Sverre Hougen i A/S Norske Shell.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 8 -

2. ad takst nr. 66. Omkostningsoverslag fra byggmester C. Andersen. Bilagt en skisse. Regning fra samme for foretatte undersøkelser.
3. ad takst nr. 47a: Avskrift av skjøte datert 26/7 1930.
4. ad takst nr. 58: Utskrift av Arendal kontrollnemnds forhandlingsprotokoll for 12/10 1948.

Overrettssakfører Klem fremla:
ad takst nr. 61. Omkostningsoverslag fra byggmester Karl Rosén, samt en uttalelse fra formannen i Arendal Tennisklubb.

Overrettssakfører Kløcker fremla:
1. ad takst nr.69. Konduktørforretning. Erklæring fra fylkesagronom Dale, bilagt regning for foretatt besiktigelse.
2. ad takst nr. 101. Omkostningsoverslag fra arkitekt K. Ugland, bilagt regning for samme.

Høyesterettsadvokat Stray fremla:
ad takst nr. 100. Gjenpart av følgende dokumenter: Konduktørforretning. Omkostningsoverslag fra byggmester Otto Eliassen. Oppgave over kjøpesum og påkostninger vedkommende eiendommen.

Overrettssakfører Henrichsen fremla:
1. ad takst nr. 89. Skriv av henholdsvis [illegible] oktober 1951 fra arkitekt K. Ugland, inneholdende omkostningsoverslag. Regning fra Ugland for befaring m.m.
2. ad takst nr. 60. Erklæring fra fylkesagronom Dale, bilagt regning fra samme.
3. ad takst nr. 70. Skriv av 14/9 1950 fra arkitekt Fiane, bilagt plantegninger for ombygging av butikk.
4. ad takst nr. 87. Omkostningsoverslag fra byggmester Rosén, bilagt regning for takstgebyr. Omkostningsoverslag fra arkitekt Ugland, bilagt regning for honorar.
5. ad takst nr. 97. Skriv fra arkitekt Ugland av 21/9 og 13/10 d.å. inneholdende omkostningsoverslag, samt honorarregning.

Fremstod
Margrethe Olsen, født 24/12 1899, eier av matr.nr. 320 Barbu, takst nr. 100, avga forklaring.

Ole Langemyr, eier av matr.nr. 27 Havstad, takst nr. 83, hadde ordet.

En gikk deretter over til prosedyren.
Overrettssakfører Andersen hadde ordet.
Overrettssakfører Klem hadde ordet.
Høyesterettsadvokat Stray hadde ordet

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 9 -

Gunnar Dahl Paulsen hadde ordet.
Overrettssakfører Feragen hadde ordet.
Overrettssakfører Henrichsen hadde ordet.
Rettens formann besluttet i samråd med de tilstedeværende prosessfullmektiger å utsette den resterende del av prosedyren til den påfølgende dag.

Retten hevet.

Harald Hertzberg
dfm.

Erling Langerød Ragnvald Jacobsen

Willis Andersen Olaf Tvede

Oscar Tunberg

Saken fortsatte den 11. oktober i Sparebankens representantskapssal.

Tilstede foruten rettens medlemmer overrettssakførerne Andersen, Henrichsen, Kløcker og Vestheim.

Overrettssakfører Henrichsen fortsatte sitt innlegg.
Overrettssakfører Kløcker hadde ordet.
Overrettssakfører Vestheim hadde ordet.
Overrettssakfører Andersen fikk under prosedyren ordet til replikk etter hvert innlegg av de saksøktes prosessfullmektiger.

Rettens formann opplyste at retten hadde funnet det nødvendig å motta forklaringer av de to her-boende hjemmelsinnehavere til takst nr. 89, Thordis Marcussen og Nils Engebretsen. Det ble besluttet å avholde rettsmøte til slikt avhør den 23. oktober på sorenskriverkontoret.

Rettens formann erklærte deretter de egentlige forhandlinger for avsluttet og saken opptatt til skjønn.

Retten hevet.

Harald Hertzberg
dfm.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 10 -

Erling Langerød Ragnvald Jacobsen

Willis Andersen Olaf Tvede

Oscar Tunberg

År 1951 den 23. oktober ble rett satt påny, denne gang på sorenskriverkontoret.
Tilstede, foruten rettens ordinære medlemmer, overrettssakførerne Andersen og Henrichsen, samt Thordis Marcussen og Nils Engebretsen.

Overrettssakfører Henrichsen hadde ordet.

Fremstod

1. Thordis Marcussen, født 1/4 1914, husmor, bopel Havstad, formantes, avga forklaring.
2. Nils Engebretsen, født 6/7 1917, former, bopel Tromøy, formantes, avga forklaring.

Overrettssakfører Andersen hadde ordet.

Retten hevet.

Harald Hertzberg
dfm.

Erling Langerød Ragnvald Jacobsen

Willis Andersen Olaf Tvede

Rådslagning for lukkede dører ble foretatt i Sparebankens representantskapssal den 12., 13., 15., 16., 17., 23. og 24. oktober 1951.

Harald Hertzberg
dfm.

Erling Langerød Ragnvald Jacobsen

Oscar Thunberg
Willis Andersen Olaf Tvede.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 11 -

År 1951 den 30. oktober ble rett holdt på sorenskriverkontoret med sammensetning som i rettsmøtet den 10. oktober d.å.

Etter endt rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble det avgitt slikt

S K J Ø N N:

I henhold til Arendal bygningsråds vedtak av henholdsvis 4/11 og 22/12 1950, hvorved partiell reguleringsplan for parsell Dyvika - Arendal av hovedvegen Arendal - Tvedestrand ble godkjent, har Arendal kommune den 4. august 1951 begjært forsøkstakst avholdt i medhold av bygningslovens § 43.

Saksøkeren har under skjønnet fremlagt slike alminnelige skjønnsforutsetninger:

" I. Planeringsbredden for veien blir 7½ meter fra bygrensen "til Vindholmen og 8 meter videre inrover til Barbu med vanlig "tillegg for kurveutvidelser og skråninger.
"Avstanden mellom byggelinjene langs veien blir etter planen:
"På strekningen Dyvika (pel 0) til Krona (pel 170) 20 meter.
"På strekningen Krona (pel 170) til oppkjørselen til Klomra "(pel 405) 14 meter. På strekningen oppkjørselen til Klomra "(pel 405) til a vkjørselen til Arendal Fryskjøger, 14 meter på "veiens nordre side.
"Planeringsbredder- og høyder er stukket ut i mørken og/eller "vil bli påvist under skjønnsforretningen.
" II. For den grunn som avståes begjæres takst pr. m^2. Avståelsen omfatter også grunn til murfot, - veiskråninger og even- "tuell grøft.
"III. Berøres nåværende vannledninger, stoppekraner eller klo- "akkledninger av veiarbeidet, blir disse å legge om for anleg- "gets regning.
" IV. Arendal kommune skal ha rett til avledning av overflate- "vann.
" V. Trær som fjernes tilfaller grunneieren.
" VI. Takstene omfatter enhver erstatning som pliktes i anled- "ning ekspropriasjonen. Det tas dog ikke hensyn til tilfeldige "- og uberegnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet. "Slik skade og ulempe blir eventuelt å erstatte etterpå.
"VII. For veien forutsettes fast veidekke (asfaltering).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

(12 -

De spesielle skjønnsforutsetninger vil i sin endelige form bli tatt inn under hvert enkelt takstnummer.

Alminnelige bemærkninger:

Ifølge pkt. VI i de alminnelige skjønnsforutsetninger omfatter skjønnet enhver erstatning som pliktes i anledning ekspropriasjonen, når unntas uberegnelige skader og ulemper som følger av anleggsarbeidet. Da en avgrensning av det område som etter disse retningslinjer ligger utenfor nærværende skjønn kan få betydning ved avgjørelsen av fremtidige erstatningskrav, som har sitt grunnlag i denne ekspropriasjon, finner retten det riktig å gå noe nærmere inn på dette spørsmål.

Skader og ulemper som anlegget, eventuelt driften, av den nye veien måtte forårsake, er det tildels vanskelig eller umulig for skjønnet å forutsette. Retten har således avstått fra å vurdere ikke bare skader som ikke lar seg forutsette, men også de hvis omfang for tiden ikke lar seg beregne. Til støtte for en slik fremgangsmåte viser en til RT 1906/645 og 1922/531. Av aktuelle tilfeller nevnes den hevning av sjøbunnen utenfor Songe som allerede idag kan konstateres, men hvis endelige omfang det er umulig,selv for anleggets ingeniører, å bestemme. Et annet tilsvarende forhold som ble berørt under befaringen er mulige skader og ulemper forbundet med snebrøytingen av den nye vei. Ulempene, såsom øket arbeid for grunneieren med snerydding, har skjønnet såvidt mulig tatt i betraktning; men skader i egentlig forstand som de brøytete snemasser vil kunne volde har skjønnet naturlig nok ikke hatt tilstrekkelig materiale til å bedømme. Eventuelle erstatningskrav på dette grunnlag må derfor tas opp og prøves når de blir aktuelle. På linje hermed har skjønnet også ansett skader som måtte bli påført ekspropriatene ved en eventuell utglidning av den tilstøtende grunn.

Sett hen til de noe avvikende synsmåter vedrørende erstatningenes beregning som partene har gjort gjellende under

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

skjønnet finner retten det riktig ganske kort å gjøre rede for de retningslinjer skjønnet har fulgt.

All skade og ulempe som er en påregnelig følge av ekspropriasjonen er gjort til gjenstand for erstatning. Og det er det tap den enkelte ekspropriat lider som er erstatet. M.a.o. er den objektive verdi av det eksproprierte bare lagt til grunn i de tilfeller hvor denne er antatt å falle sammen med den subjektive. På denne bakgrunn er det ikke bare forståelig, men også naturlig, at objektivt sett like verdier kan betinge ulike store erstatninger for to ekspropriater.

De ulike verdigrunnlag en står overfor ved ekspropria-- sjonen er behandlet, og i store trekk avklart, i en rekke høyesterettsdommer. Det er således ikke lenger tvilsomt at omsetningsverdien, og de for denne gjellende prisforskrifter, utelukkende får anvendelse hvor omsetningsverdien betyr full erstatning for ekspropriaten. Dette følger forøvrig av det ovenfor uttalte prinsipp.

I de tilfeller hvor omsetningsverdien er ansett som det adekvate beregningsgrunnlag, har retten bygget på det prisnivå som har dannet seg i Arendal på basis av de gjellende prisbestemmelser for fast eiendom, fastsatt ved kgl. resolusjon av 19/12 1947. Forøvrig er erstatningene fastsatt under hensyntagen til den særlige nytte eiendommene har for ekspropriatene. Den merverdi som her erstattes refererer seg til ulike omstendigheter, nemlig den bruk eieren gjør, eller under visse forutsetninger, vil gjøre av, av sin eiendom.

I denne generelle innledning er det bare en side av dette spørsmål som skal berøres. Forøvrig viser en til behandlingen av de enkelte takstnommer, hvor spørsmålet er drøftet i den utstrekning det er omtvistet av partene.

Når ekspropriasjon av en eiendom har tilfølge at ekspropriaten også mister sin bolig, vil denne ha krav på å få

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

dette særlige tap erstatet. Enkelte steder, som i Oslo, ordnes dette forholdet helt eller delvis ved at eksprprianten tilbyr annen bolig. Isåfall betinger ikke den nevnte omstendighet særlig erstatning utover de tilfeller hvor den tilbudte bolig ikke fullt ut ekvivalerer den tapte. Annerledes stiller dette forhold seg i nærværende skjønn, idet eksproprianten ikke i noe tilfelle har fremsatt slikt tilbud. Skjønnet har, sett hen til dagens forhold på boligmarkedet, heller ikke kunnet bygge på at de omhandlede ekspropriater kan tilfredsstille sitt behov for ny bolig på det fri marked, hverken gjennom kjøp av hus med disponibel leilighet eller gjennom et vanlig leieforhold. Den eneste praktiske mulighet for disse er å bygge nytt, og erstatningen må derfor dekke alle utgifter til et like v[illegible] nytt erverv, dog med fradrag for de økonomiske fordeler [illegible]priaten vil oppnå.

Utstrekningen av eiernes personlige bruk er forskjellig. Enkelte bebor hele huset selv, andre bare en del. Etter rettens mening kan imidlertid disse tilfeller ikke behandles prinsippielt forskjellig, såfremt det må ansees på det rene at veien til ny bolig praktisk sett bare går gjennom bygging av nytt hus.

Det tilfeldige inngrep en ekspropriasjon som regel gjør i ekspropriatens eiendom vil ofte ha tilfølge en verdiforringelse av den gjenværende del. Erstatningen herfor er ulempeerstatning i egentlig forstand. Slik erstatning har skjønnet følgelig bare tilstått i de tilfeller hvor verdien av den gjenværende del, tillagt den erstatning som [illegible] eksproprierte, må antas å være mindre enn eiendom[illegible]verdi for eieren før ekspropriasjonen.

Det har under skjønnet blitt fremlagt diverse omkostningsoverslag som er innhentet av de saksøkte. Da disse formodes å ville vurdere skjønnsresultatet på bakgrunn av de frem-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

lagte overslag, finner retten det på sin plass med enkelte generelle bemerkninger herom.

Det er hevet over tvil at retten i prinsippet er ubundet av slike prisoverslag, idet det nettopp er den enkeltes tap som er gjenstand for rettens skjønn. De nevnte overslag er således å anse som ordinære bevismidler, og en bør i denne forbindelse iakta at slike omkostningsoverslag tildels vil omfatte arbeider som såvel i kvantitet som i kvalitet ligger utenfor rammen av det skjønnet mener bør erstattes. Videre at overslagene ikke har for øyet de fradrag en ekspropriat må tåle for økonomiske fordeler han oppnår ved å få nytt for gammelt, eksempelvis kan nevnes større bruksverdi og mindre utgifter til vedlikehold.

Et spørsmål som melder seg ved ethvert skjønn er hvilken tids priser som skal legges til grunn. Hovedreglen er at tidspunktet for ekspropriasjonen (avståelsen) er avgjørende. I praksis vil en som oftest være henvist til å bygge på dagens priser. Å velge et annet tidspunkt vil være vilkårlighet. I nærværende sak har imidlertid retten funnet det riktig å ta hensyn til den nær forestående alminnelige lønnsforhøyelse og prisstigning på trematerialer. De økonomiske utslag disse forhøyelser vil gi er det ingen gitt idag å ha full oversikt over. Retten har derfor også på dette punkt vært henvist til et rent skjønn.

En går så over til å behandle de enkelte takstnommer.

Takst nr. 1: Krøgenes krets, matr.nr. 1, 5, 22, 23, 32, 33, 36, 37, 43 og 44, eier Georg Andersen.

Tilstede under befaringen: Eieren samt overrettssakfører S. H. Kløcker.

Spesielle forutsetninger:

a. Lastevei ved pel nr. 8 - avkjørsel tilordnes i forbindelse med løfting av veien. Besørges utført av anlegget, som også bygger avløp for overvann.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

b. Ny nødkjørsel til gammel velte (på utsiden av veien) bekostes av anlegget.
c. Avkjørsel til fellesvei ved pel 23 ombygges av anlegget.
d. Avkjørsel til jorde ved pel 27 ordnes av anlegget.
e. Avkjørsel og utløp for vann ved dyrket mark ved pel 30-31 ordnes av anlegget.
f. Avkjørsel til dyrket mark ved pel 36 ordnes av anlegget.
g. Avkjørsel og stikkrenne ved pel 41 ordnes av anlegget (hvis dette berøres).
h. Stikkrenne ved pel 46 forlenges i nødvendig utstrekning av anlegget.
i. Avkjørsel til dyrket mark ved pel 48 ombygges av anlegget.
j. Stikkrenne ved pel 50 forlenges i nødvendig utstrekning av anlegget.
k. Ny avkjørsel ved pel 52 ordnes av anlegget.
l. Avkjørsel ved pel 60 ombygges av anlegget (hvis den berøres).
m. Stikkrenner ved pel 61-62 og 70 ombygges av anlegget.
n. Felles avkjørsel til jorde ved pel 75 for denne eiendom og matr.nr. 28 Krøgenes krets ombygges av anlegget (hvis den berøres).
o. Felles avkjørsel til dyrket mark ved pel 41 for denne eiendom og matr.nr. 48-49 Krøgenes krets, eier Henry Jørgensen, - ombygges av anlegget i den utstrekning avkjørselen berøres av dette.
p. Avkjørsel ved pel 50 ombygges av anlegget.
q. For gjerde som fjernes av anlegget ytes erstatning.
r. Ved pel 57 bygger anlegget ny stikkrenne med lukket avløp til åpen grøft, som har avløp til kjenna.
s. Avkjørsel ved pel 57 ombygges av anlegget.
t. 4 stolpefester forbeholdes.

Her er det grunn av ulik beskaffenhet som ekspropriéres. De ca. 350 m^2 som tas fordeler seg på fjell- og heigrunn, beitemark, dyrkbar og dyrket jord av tildels mindre god kvalitet. Av praktiske grunner har skjønnet stipulert en gjennomsnittstakst.

En mindre ulempeerstatning er tilstått for den skade

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

ekspropriasjonen medfører på en tømmerveltepiass. Ved en opparbeidelse av den gjenværende del vil imidlertid bruksverdien neppe bli redusert. Erstatningen refererer seg således til en slik opparbeidelse.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-
2. Erstatning for flytting av gjerde ..... kr. 90,-
3. Ulempeerstatning ..... kr. 200,-

Takst nr. 2. Krøgenes krets, matr.nr. 48-49, eier Henry Jørgensen.

Ingen var tilstede under beferingen.

Spesielle forutsetninger:

Se 1 o.

Ingen erstatning.

Takst nr. 3. Krøgenes krets, matr.nr. 21, 25, 26, 27, 38, 39 og 40, eier Finn M. Mørland.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører S.H. Kløcker.

Spesielle forutsetninger:

a. Tidligere vei fra pel 8 ombygges av anlegget etter nærmere konferanse med eieren.
b. Sten nedrast på eiendommen langs foten av fyllingen ryddes av anlegget.
c. Gammel tømmervelte ved pel 20-21, jfr. takst 1 b - beholdes uforandret.
d. Avkjørsel ved pel 23 ombygges av anlegget.

Den eksproprierte grunn som det skal ytes erstatning for er taksert som del av industritomt. Tomtens beliggenhet og grunnforholdene er det herunder tatt hensyn til.

Ekspropriasjonen har tilfølge at tomten blir noe mindre skikket som byggegrunn for et større industriforetagende. Denne antatte verdiforringelse betinger ulempeerstatning.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 6,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

2. Ulempeerstatning .....kr. 2.000,-

Takst nr. 4. Krøgenes krets, matr.nr. 24 og 41, eier Oskar I. G. Olsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

Avkjørsel ved pel 26 ombygges av anlegget.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 1,-

Takst nr. 5. Krøgenes krets, matr.nr. 29, eier Kåre William Andersen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger.

a. Avkjørsel ved pel 70-71 ombygges av anlegget.
b. På sydsiden av veien flytter anlegget inn ca. 15 gjerdebolter.
c. Langs veiens nordside anordner anlegget støpt gjerdefundament i en lengde av ca. 25 meter.
d. 1 stolpefeste forbeholdes.
e. Eieren frafaller krav på erstatning, herunder også grunnerstatning.

Eieren frafalt under befaringen ethvert krav på erstatning.

Takst nr. 6. Krøgenes krets, matr.nr. 28, eier Theodor Askeland.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

Se 1 n.

Ingen erstatning.

Takst nr. 7. Krøgenes krets, matr.nr. 52, eier Anker Mangor Andersen.

Tilstede under befaringen: William Andersen.

Ingen spesielle forutsetninger.

Ingen erstatning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36 Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 8. Songe krets, matr.nr. 12,13, 14, 15, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 78, eier A/S Arendals Fossekompani.

Tilstede under befaringen: driftsingeniør Øvergaard samt overrettssakfører Feragen.

Spesielle forutsetninger:

a. Avkjørsel for tømmervelte på matr. nr. 52 Songe krets forutsettes uforandret.
b. Adkomst til brygge på matr.nr. 52 ombygges av anlegget.
c. Avkjørsel til Vindholmen ordnes av anlegget.
d. På østsiden av Songebukten anordner anlegget brukbar adkomst til utenforliggende strandtomt etter avtale med eieren.

Den grunn som tas av tomtearealet ved Vindholmen er taksert som byggetomt for industrianlegg. En del av den gjenværende tomt blir, som følge av den nye veien, liggende adskilt fra hovedarealet. Utnyttelsesmulighetene av denne del er vesentlig redusert, hvilket betinger ulempeerstatning.

Ekspropriasjonen kan derimot ikke antas å få slike ulemper for hovedtomtens vedkommende.

M.h.t. den del av Fossekompaniets grunn som benevnes "Bakken" bemerkes at grunnen her er taksert som hustomter. Før ekspropriasjonen var det 3 fullt brukbare hustomter på denne parsellen. Ekspropriasjonen reduserer antallet til 2 intakte; men sterkt forringete byggetomter. Også dette forhold er inkludert i den ulempeerstatning som er tilkjent dette takstnummer.

Takst: 1.a. Fjellgrunn pr. kvadratmeter ..... kr. 1,-
b. Industritomt pr. kvadratmeter ..... kr. 8,-
c. Hustomt (Bakken) pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
d. Utmark (Songebukta) pr. kvadratmeter ... kr. 2,-
2. Ulempeerstatning ..... kr. 4.500,-

Takst nr. 9. Songe krets, matr.nr. 51, eier fru Ingeborg Ugland.

Tilstede under befaringen: eieren.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36 Uthentet 2025-04-03 07:50

Spesielle forutsetninger:

a. Berøres ikke på sydsiden av veien.
b. På nordsiden av veien bygger anlegget ny adkomst.
c. Anlegget bekoster på nordsiden av veien forstøtningsmur i samråd med eieren og etter dennes ønske.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-

Takst nr. 10. Songe krets, matr.nr.83, eier Jens Christian Jensen.

Tilstede under befaringen: fru Jens Jensen.

Spesielle forutsetninger:

a. En mur flyttes og ombygges av anlegget.
b. Anlegget tilordner oppkjørsel til matr.nr. 50 til nytt veiplan.
c. Se takst nr. 12 e.

Det grunnareal som eksproprieres består dels av have og dels av heigrunn. Av praktiske grunner er det fastsatt ens takst på grunnlag av gjennomsnittsverdien.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-

Takst nr. 11. Songe krets, matr.nr. 50, eier Ole Andreas Tybring Jensen.

Tilstede under befaringen: fru Jensen.

Spesielle forutsetninger:

a. Se takst nr. 10 a-b.
b. Se takst nr. 12 e.

Ingen erstatning.

Takst nr. 12. Songe krets, matr.nr. 49, eier Rolf Nilsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Anlegget bygger fra pel 166 til 168 ny mur med kant til den treffer veikant. Forøvrig anlegges vanlig skråning med støpt kant.
b. Erstatning ytes for gjerde og port som fjernes av anlegget. Forøvrig frafalles krav på erstatning.
c. Innkjørsel ombygges av anlegget etter avtale med

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

eieren.

d. Endel frukttrær - dels ville - må fjernes eller flyttes.

e. Anlegget ombygger i nødvendig utstrekning adkomst til båtstø for eierne av matr.nr. 83, 108, 50 og 86 Songe krets.

f. Avkjørsel for tømmervelte, - (oppgitt rettighets haver: Nils Fossbekk) - ombygges av anlegget i den utstrekning den berøres av dette.

Grunn- og ulempeerstatning ble frafalt under befaringen.

Takst: Erstatning ytes for gjenoppsetting av et ca. 25 meter langt flettverksgjerde. Skjønnet forutsetter at de gamle stolpene, og noe av det gamle flettverk kan benyttes: ..... kr. 325,-

Takst nr. 13. Songe krets, matr.nr. 48 og 108, eier Olaf Pedersen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Adkomst ombygges av anlegget.

En viser til merknaden under takst nr. 10.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-.

Takst nr. 14. Songe krets, matr.nr. 47, eier Gunnar Dahl Paulsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. Adkomstvei ombygges av anlegget.
b. Erstatning gis av anlegget for skade på et plommetre og gjerde.

Takst: 1. Erstatning for skade på ett plommetre ... kr. 25,-
2. Erstatning for ubetydelig skade på et tregjerde ..... kr. 5,-

Takst nr. 14A. Songe krets, matr.nr. 46, eier Ole Andersen

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Fossbekk.

Tilstede under befaringen: fru Fossbekk.

Spesielle forutsetninger:
Adkomst til brygge og velteplass anordnes av anlegget.

Ingen erstatning.

Takst nr. 15. Songe krets, matr.nr. 87, eier Kristoffer Ask Torkelsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Ny avkjørsel ordnes av anlegget.

Ingen erstatning.

Takst nr. 16. Songe krets, matr.nr. 86, eier Albert C. Knutsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. Ny adkomstvei ordnes av anlegget.
b. Se takst nr. 12 e.
c. Se takst nr. 10 b.

Ingen erstatning.

Takst nr. 17. Songe krets, matr.nr. 42, eier Berga Jensen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Kløcker.

Spesielle forutsetninger:
Se takst nr. 22 d.

Ingen erstatning.

Takst nr. 18. Songe krets, matr.nr. 41, eier Anders Nykvist.

Tilstede under befaringen: fru A. Nykvist.

Spesielle forutsetninger:
Se takst nr. 22 d.

Ingen erstatning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 19. Songe krets, matr.nr. 38, eier Laila Tellefsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Se takst nr. 22 d.

Ingen erstatning.

Takst nr. 20. Songe krets, matr.nr. 37, eier fru Olaf Blakstad.

Tilstede under befaringen: Elisabeth Kårby.

Spesielle forutsetninger:
Se takst nr. 22 d.

Ingen erstatning.

Takst nr. 21. Songe krets, matr.nr. 36, eier John Olsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. Anlegget ordner ny mur under huset på siden mot veien.
b. Et plommetre er flyttet av anlegget.
c. Lav mur med gjerdehull anordnes av anlegget, og eieren har forpliktet seg til å sette opp gjerde for egen regning.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Ulempeerstatning, som også inkluderer flytting av 1 plommetre ..... kr. 130,-

Takst nr. 22. Songe krets, matr.nr. 35, eier Jenny Ulsted.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Kløcker.

Spesielle forutsetninger:
a. Avkjørsel ombygges av anlegget.
b. Vei over denne eiendom frem til fru Gyda Werners eiendom m.fl. ombygges av anlegget i en bredde av ca. 2,75 meter.
c. For de under a og b nevnte veier forutsettes mur som avgrensing mot hovedveien.
d. Brønn forutsettes uberørt så lenge nuværende rettighetshavere benytter den.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Skjønnet antar at ekspropriasjonen reduserer, om enn i ikke særlig stor grad, mulighetene for en utparselering av grunn beliggende sydøst for oppkjørselen til huset. Byggetomten er imidlertid fortsatt intakt, om enn forringet utover verdien av det fraskilte.

Takst: 1. Grunn beliggende øst for oppkjørsel, pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-
2. Byggetomt på nevnte oppkjørsels vestside, pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
3. Flytting av et gjerde (stolper med galvanisert jerntråd) ..... kr. 80,-
4. Ulempeerstatning ..... kr. 300,-

Takst nr. 23. Songe krets, matr.nr. 33, eier Gyda Werner.

Tilstede under befaringen: herr Werner med fullmakt fra eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. Se 22 b.
b. Endel frukttrær må fjernes eller flyttes.
c. Anlegget bekoster adkomst til båtbrygge, eventuelt som fellestrapp med rekkverk i midten.
d. Grunnerstatning frafalles for grunn til den under 22 b nevnte vei.

Erstatning for den grunn som blir ekspropriert av haven ble frafalt under befaringen.

Takst: 1. Grunn beliggende ved bryggen, pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-
2. Erstatning for tap av 2 frukttrær, 8 bærbusker samt 3 båt-opplagsplasser, tilsammen ... kr. 580,-

Takst nr. 24. Songe krets, matr.nr. 94, eier Esther Terkelsen

Tilstede under befaringen: J. B. Terkelsen samt overrettssakfører Henrichsen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Spesielle forutsetninger:

a. Se takst nr. 23 c.

b. Fra ca. pel 193 til og med båtboden bekoster anlegget mur som støtte for fyllingen.

c. Eieren frafaller krav på grunnerstatning mot at anlegget anordner støpt kant med gjerdefundament på nordsiden av den gamle vei, samt mot at området mellom saskøktes eiendom og den nye veiens nordre kant klausuleres mot enhver form for bebyggelse og anvendelse som opplagsplass, dog således at kommunen og/eller Veivesenet skal ha adgang til å benytte den gamle veien som midlertidig opplagsplass under pågående reparasjons- og vedlikeholdsarbeider av veien m/ledninger, samt i anleggstiden.

Etter overenskomst med eksproprianten har eieren under befaringen frafalt krav om grunnerstatning.

Takst: Erstatning for tap av 3 båtopplagsplasser, samt kjørbar adkomst til brygge, tilsammen . kr. 300,-

Takst nr. 25. Songe krets, matr.nr. 89, eier Peder Gausel.

Tilstede under befaringen: Eieren.

Ingen spesielle forutsetninger.

Krav på erstatning ble frafalt under befaringen, under forutsetning av ordning med nytt båtfeste.

Takst nr. 26. Songe krets, matr.nr. 28, eier fru Bertha Olsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. All grunn beliggende nord og vest for bod på matr. nr. 29 erverves.

b. Anlegget ombygger adkomst til bryggetomt for denne eiendom og matr.nr. 26. Nødvendig grunn til ombyggingen stilles til disposisjon av eieren.

c. En parsell av denne eiendom beliggende vest for nåværende adkomstvei til bryggetomt erverves.

d. Et privet tilhørende matr.nr. 25 fjernes.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

e. Anlegget anordner støpt kant langs bod på østsiden, samt trappeadkomst til denne.

f. Partiet mellom trappen og kjellerinngang skjermes med kant mot veien, og vannavløp ordnes av anlegget.

g. Anlegget bekoster ny adkomst for matr.nr. 25.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-

2. 4 frukttrær og noen prydbusker ..... kr. 375,-

3. Gjenoppsetting av et flettverksgjerde ... kr. 180,-

4. Omordning av adkomst til bod ..... kr. 50,-

Det bemerkes at fruktträrne og prydbuskene allerede var fjernet av anlegget da befaringen fant sted. Eieren opplyste at trærne var gode. I mangel av andre opplysninger har skjønnet lagt dette til grunn ved fastsettelsen av erstatningen.

Takst nr. 27. Songe krets, matr.nr. 29, eier Esther Terkelsen.

Tilstede under befaringen: Sven Terkelsen.

Spesielle forutsetninger:

a. Anlegget ombygger adkomst til bod.

b. Langs bodens nordre side ordnes på et kortere stykke mur av anlegget som støtte for fyllingen.

Takst: Erstatning for tap av kjørbar adkomst til bod, samt for et lite, dårlig rekkverk av jernrør ..... kr. 75,-

Takst nr. 28. Songe krets, matr.nr. 25, eiere Nils Emanuelsen og Anna Andersen.

Tilstede under befaringen: eierne.

Spesielle forutsetninger:

a. En bod fjernes.

b. Se takst nr. 26 d.

c. Se takst nr. 26 g.

Uthuset som fjernes benyttes av eierne til verksted og vedopplag. Objektivt sett har bygningen liten verdi, men sett hen til den bruk eieren gjør av huset er gjenanskaffelsesomkostningene lagt til grunn ved fastsettelsen av erstatningen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Fradrag er gjort for økonomiske fordeler som eieren må antas å ville oppnå ved å få nytt for gammelt.

Skjønnet er på dette punkt avgitt under den forutsetning at eierne får dispensasjon for gjenoppsetting av uthuset på eiendommens grunn. Slik dispensasjon ble under befaringen stillet i utsikt av stadsingeniøren.

Den ulempeerstatning som er tilkjent refererer seg til de ulemper som antas forbundet med å få uthuset lagt parallelt med våningshuset. Videre tapet av den i forutsetningenes punkt b nevnte rettighet.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Gjenoppføring av uthus..... kr. 2.100,-
3. Ulempeerstatning ..... kr. 450,-

Takst nr. 29. Songe krets, matr.nr. 26, eier Ingeborg Alnæs, Lillehammer.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Parsell beliggende øst for kjørevei til almenning erverves i sin helhet.
b. Parsell beliggende vest for kjørevei til almenning erverves i sin helhet.
c. Parsell beliggende mellom adkomstvei til matr.nr. 24 og vei til bod m.v. erverves i sin helhet.
d. All grunn beliggende vestenfor parsell - nevnt under punkt c - mellom gammel og ny vei erverves.
e. Kjørbar adkomst til bod og tømmerleveringsplass bekostes av anlegget.

Takst: 1. 2 havestykker (punkt a og b i de spesielle forutsetninger) pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Byggetomt (punkt c i de spes. forutsetn.) pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
3. Dyrkbar jord (punkt d i de spes.forutsetn.) pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

4. Erstatning for tilsammen 20 fruktrær samt flettverksgjerder ..... kr. 510,-

Tapet av brønn betinger ingen erstatning, idet dette av anlegget kompenseres med innlegg av vann fra kommunal vannledning langs den nye vei.

Takst nr. 30. Songe krets, matr.nr. 30, eier Edvard Juell Torkelsen, Halvor Songe, Georg Andersen.

Tilstede under befaringen: Halvor Songe med fullmakter fra de øvrige eiere.

Spesielle forutsetninger:

Adkomst ombygges av anlegget.

Erstatning ble frafalt under befaringen.

Takst nr. 31. Songe krets, matr.nr. 24, eier Nelly Ljøstad.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Adkomstvei for denne eiendom og matr.nr. 23 ombygges av anlegget.
b. En brønn må fjernes av anlegget.

Eieren frafalt under befaringen krav om erstatning på grunnlag av overenskomst mellom partene, hvoretter anlegget skal fremføre vannledning til husveggen.

Takst nr. 32. Songe krets, matr.nr. 23, eier (hjemmelsinnehaver Lars Abrahamsen (angivelig eier Abraham Larsen).

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

Se takst nr. 31.

Krav om erstatning ble frafalt på grunnlag av overenskomst hvoretter anlegget besørger innlagt vann.

Takst nr. 33. Songe krets, matr.nr. 21 og 22, eier Peder Torp.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Vest-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

heim.

Spesielle forutsetninger:

a. Parsell av matr.nr. 22 - beliggende mellom matr.nr. 26, den gamle og den nye vei, og matr.nr. 66 - erverves i sin helt.
b. En bod på matr.nr. 22 fjernes.
c. Adkomst til bryggetomt ordnes av anlegget (trapp).
d. Adkomst mellom gammel og ny vei ordnes av anlegget som en fellesadkomst for denne eiendom og matr.nr. 66 og 17.
e. Over matr.nr. 21 bygges veien på mur langs nordsiden.

Den parsell, beliggende øst for hovedeiendommen, som eksproprieres i sin helhet, er av skjønnet taksert som byggegrunn. Sett hen til beliggenheten må parsellen betegnes som vel egnet til forretningsbebyggelse. Skjønnet har ved takseringen også lagt en viss vekt på grunnens beskaffenhet med henblikk på de grunnarbeider som eventuelt måtte foretas.

Den ekspropriasjon av grunn som finner sted fra hovedeiendommen reduserer haven med ca. 2/3. Et moment i denne forbindelse er også at det nye veiplan vil ligge 1,2o meter høyere enn den gjenværende havegrunn. - Dette inngrep virker inn på verdien av den gjenværende eiendom i ikke liten utstrekning, og betinger derfor ulempeerstatning.

I ulempeerstatningen er av praktiske grunner inkludert erstatning for 3 frukttrær, 7 bærbusker og 4 prydbusker, samt tap av kjørbar adkomst til bryggeplass, som av anlegget vil bli erstattet med et trappearrangement.

Ved fastsettelsen av erstatningen for boden som fjernes har skjønnet bygget på eierens opplysning om at denne ikke vil bli gjenoppført. Det er imidlertid tatt hensyn til omkostningene med å få tak i annet tilfredsstillende båtopplag.

Takst: 1. Ovennevnte byggetomt, pr. kvadratmeter .. kr. 6,-
2. Grunn nær stranden, pr. kvadratmeter ... kr. 2,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

3. Havegrunn pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
4. Erstatning for en bod som fjernes ..... kr. 400,-
5. Ulempeerstatning kr.4.850,-

Takst nr.√34. Songe krets, matr.nr. 17, Eiere Edith Johansen og Nils S. Johansen.

Tilstede under befaringen: eierne.

Spesielle forutsetninger:
Se takst nr. 33 c og d .

Ingen erstatning.

Takst nr.√35. Songe krets, matr.nr. 71,72,73,74,75,76, 91, eier Halvor Songe.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Se takst nr. 29 e.

Erstatning ble frafalt under befaringen.

Takst nr.√36. Songe krets, matr.nr. 66, eier Torje Ljøstad.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. En båtbod med tilbygg fjernes.
b. Se takst nr. 33 d.
c. Se takst nr. 45 A.
d. Det forutsettes nødvendig dispensasjon for oppførelse av ny, lavere bod for opplag av inntil 4 båter.

Erstatningen for boden som fjernes er, sett hen til eierens bruk, basert på gjenanskaffelsesomkostningene, som langt overstiger omsetningsverdien. Fradrag er gjort for de økonomiske fordeler som eieren derigjennom oppnår. Skjønnet har gått ut fra at en noe mindre bod (ca. 60 m^2), med plass til 4 båter, kan oppsettes på den gjenværende del av grunnen.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

2. Erstatning for gjenoppsetting av bod.... kr. 3.700,-

Takst nr. 37½ Gunnar Halvorsen Mørland m. fl. Se takst nr. 37 a, b og c

Tilstede under befaringen: Gunnar Mørland.

Spesielle forutsetninger:

Se takst nr. 45 A.

Ingen erstatning.

Takst nr. 38. Songe krets, matr.nr. 7 og 8, eier Peter Jacobsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

Bryggeplass på nr. 7 med bryggerett for nr. 8 forskyves om nødvendig utover så langt veiskråningen gjør det nødvendig. Anlegget bekoster ny adkomst felles med kommunens bryggetomt.

Ingen erstatning.

Takst nr. 39. Songe krets, matr.nr. 98, eier Sven Svensen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Et kirsebærtre og 4 solbærbusker fjernes av anlegget.
b. På toppen av skjæringen bekoster anlegget mur med støpt kant. Muren anlegges etter foretatt fjellrenskning og etter nærmere avtale med eieren.
c. Anlegget anordner sprengt grøft i skråning for kloakk og sørger for dekning av denne. Eieren bekoster forøvrig anlegg av kloakk mot å få legge denne i veiens stikkrenne så langt rennen går. Videre anlegg av kloakk bekostes av eieren.
d. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Grunnerstatning ble frafalt på grunnlag av de endrete forutsetninger.

Ekspropriasjonen reduserer forhavegrunnen, og vil etter alt å dømme nødvendiggjøre en viss omordning av haveanlegget. Erstatningen som ytes herfor er benevnt ulempeerstatning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst: 1. 1 kirsebærtre og 4 bærbusker ..... kr. 90,-
2. Ulempeerstatning ..... kr. 200,-

Takst nr. 40. Songe krets, matr.nr. 84, eier Thv. Brekke.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Trapp i eiendommens nordre ende ombygges av anlegget.
b. En mindre terrasse i søndre ende av eiendommen rives av anlegget.
c. I eiendommens søndre spiss mellom hovedvei og vei til Kniben ordnes mur mot hovedvei.
d. Bryggestrimmel ca. 2½ meter bred, erverves i sin helhet.

Takst: 1. a. Fjellgrunn pr. kvadratmeter .....kr. 1,-
b. Havegrunn, som var utlagt som terrasse, pr. kvadratmeter .....kr. 5,-
c. Strandgrunnen, pr. kvadratmeter .....kr. 2,-
2. ca. 25 meter gråstensmur ..... kr. 125,-
3. Oppsetting av ca. 75 meter flettverksgjerde ..... kr. 1.026,-
4. Båtopplag ..... kr. 100,-

De ulemper som oppstår for den gjenværende eiendom anser skjønnet kompensert ved at eieren får en erstatning som setter ham istand til å sette opp et nytt flettverksgjerde langs den del av eiendommen som blir beskåret.

Takst nr. 41. Havstad krets, matr.nr. 111, eier Mons Fuhr, Grimstad.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Nuværende avkjørsel til den gamle Maismølle ombygges av anlegget.
b. Parsell beliggende mellom avkjørsel til Maismøl-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

len og til Holmen erverves.

Takst: 1. a. Parsell beliggende på østsiden av avkjørsel, pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-

b. Grunn på vestsiden av den nevnte avkjørsel, pr. kvadratmeter ..... kr. 1,-

Takst nr. 42. Havstad krets, matr.nr. 109, eier Ole Haaversen.

Tilstede under befaringen: ingen.

Spesielle forutsetninger:

Anlegget anordner adkomst til gjenværende brygge.

Den grunn som eksproprieres benytter eieren til båt- og vadopplag. Skjønnet har lagt vekt på at eieren nå ikke lenger får anledning til båtopplag på egen grunn. Dette er forøvrig tilfelle med et flertall av grunneierne på denne strekning. Ut fra dette må en anta at omkostningene ved anskaffelsen av nye båtopplag vil stige tilsvarende. Ulepeerstatningen er utmålt under hensyntagen hertil.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

2. Ulempeerstatning ..... kr. 350,-

Takst nr. 43. Havstad krets, matr.nr. 110, eier Ole Martinius Olsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

Se takst nr. 42.

Dette takstnummer er i alt vesentlig analogt med takstnummer 42.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

2. Ulempeerstatning ..... kr. 350,-.

Takst nr. 44. H avstad krets,matr.nr. 135, eier Bjarne Johnsen.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Spesielle forutsetninger:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Anlegget anordner adkomst i forbindelse med veiskråning til bryggeplass.

Den grunn som eksproprieres dekkes i sin helhet av den rett til tømmeropplag som eierne av takstnr. 45 A har. Grunnen er derfor antatt å ha liten verdi for eieren.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 1,-

Takst nr. 45. Havstad krets, matrnr. 87, Jeppe Lundgrens arvinger.

Tilstede under befaringen: Tordis Lundgren og overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

Anlegget anordner trappeadkomst til bryggeplass.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Takst nr. 45A. Josefine Bjørnebo m. fl.

Tilstede under befaringen: Ommund Skuggestøl og Johannes Bjørnebo samt h.r.advokat Chr. Stray v/o.r.sakfører Blomdal.

Spesielle forutsetninger:

Eierne av disse eiendommer og av eiendommene under takst nr. 36 og 37 henvises til opplagsplass og velteplass på den under takst nr. 41 b nevnte parsell, som forutsettes opparbeidet i nødvendig utstrekning i tilknytning til kommunens utenforliggende grunn med brukbar adkomst fra veien. Veivesenet utfører utfylling med disponible masser. Forutsettes tilfredsstillende fylt.

Ingen erstatning, idet tapet ansees kompensert med den velteplass som er tilbudt istedet.

Takst nr. 46. Havstad krets, matr.nr. 88, eier Jens Jensen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Som takst nr. 44.

b. Grunn på nordsiden av veien erverves.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst: 1.a. Strandgrunn pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-
b. Fjellgrunn " " ..... kr. 1,-
2. Gråstensmur som fjernes i en lengde av ca. 25 meter ..... kr. 125,-

Takst nr. 47. Havstad krets, matr.nr. 228, angivelig eier Harald Båsland.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. Avkjørsel ordnes av anlegget.
b. Som takst nr. 44.
c. Strandlinje forskyves.
d. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Ingen erstatning.

Takst nr. 47A. Havstad krets, eier Ole Kristiansen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Som takst nr. 44.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Takst nr. 48. Havstad krets, matr.nr. 229, eier, angivelig, Magnhild Larsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger: Ingen.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-

Takst nr. 49. Havstad krets, matr.nr. 180, eier Arendal Flettverksfabrikk, Harald Båsland.

Tilstede under befaringen: Harald Båsland.

Spesielle forutsetninger:
a. På nordsiden av veien anordnes av anlegget mur ved skjæring i leirskråning.
b. Adkomst til våningshus ordnes av anlegget.
c. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Grunnerstatning ble frafalt, idet anlegget som kompensasjon skal sette opp en mur i samråd med eieren.

Takst nr. 50. Havstad krets, matr.nr. 107, eier Hans Emil Hansen.

Tilstede under befaringen: eieren samt ingeniør Møller Hansen.

Spesielle forutsetninger:
Alternativ I: a. Havehekk fjernes i en lengde av ca. 20 meter.
b. Adkomst ordnes av anlegget.

Alternativ II: a. Som alternativ I a-b.
b. Gjerdefundament anordnes av anlegget.

Takst:

Alternativ I: 1.a. Havegrunn pr.kvadratmeter ..... kr. 5,-
b. Grunn av avkjørsel ..... kr. 0,-
2. Erstatning for oppsetting av et nytt flettverksgjerde ..... kr. 700,-
3. Oppsetting av gjerdefundament . kr. 600,-

Alternativ II: 1.a. Havegrunn pr.kvadratmeter ..... kr. 5,-
b. Grunn av avkjørsel ..... kr. 0,-
2. Erstatning for oppsetting av et nytt flettverksgjerde ..... kr. 700,-

En står her overfor et tilfelle hvor grunn av privat vei, med også andre rettighetshavere enn eieren, eksproprieres og utlegges til offentlig vei. I og med at eieren vis a vis andre plikter å la grunnen henligge som vei, er grunnen som sådan verdiløs for ham. Det er også for ham det samme om det er privat eller offentlig vei som går over grunnen. I samsvar med fast praksis er grunnerstatning ikke tilstått.

Det nye flettverksgjerde som forutsettes oppsatt ansees som fullgod kompensasjon for den hekk som fjernes.

Takst: nr. 51. Havstad krets, matr.nr. 160, eier Olav Slåttene.

Tilstede under befaringen: eieren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Spesielle forutsetninger:

a. Langs veiens nordside anlegges Ålesundsmur med gjerdefundament av anlegget.
b. 14 bærbusker og 1 prydbusk fjernes av anlegget.
c. Anlegget ordner kjøreadkomst til garasje.
d. Som takst nr. 44.
e. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Grunnerstatning ble frafalt. Som kompensasjon setter anlegget opp en Ålesundsmur i samråd med eieren.

Takst: 1. Innflytting av gjerde ..... kr. 240,-
2. 14 bærbusker og 1 prydbusk ..... kr. 150,-

Takst nr. 52. Havstad krets, matr.nr. 118, eier Astri Larsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Ingen spesielle forutsetninger.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Takst nr. 53. Havstad krets, matr.nr. 132, eier A/S Østlandske Petroleumscompagni.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Ingen spesielle forutsetninger.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 6,-

Takst nr. 54. Havstad krets, matr.nr. 137, eier Sven Aarrestads arvinger.

Tilstede under befaringen: Borghild Aarrestad og overrettssakfører Vestheim.

Spesielle forutsetninger:

Som takst nr. 44.

Ingen erstatning.

Takst nr. 55. Havstad krets, matr.nr. 191, eier Alice Mjølund Hansen.

Tilstede under befaringen: herr Hansen og overrettssakfører Henrichsen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Spesielle forutsetninger:

a. Avkjørsel ordnes av anlegget.
b. Brønnhus fjernes og brønn fylles av anlegget, eventuelt ombygges brønn med brønnhus av anlegget.
c. Langs eiendommen på vestre side av avkjørslen anordnes av anlegget i en høyde av 50 cm. over veibanen støpt skråkant m/huller for gjerdefundament.
d. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Grunnerstatning ble frafalt på basis av de endrete forutsetninger.

Skjønnet finner det ikke godtgjort at ekspropriasjonen medfører en verdiforringelse av den gjenværende eiendom. Eieren tilkjennes imidlertid erstatning for den omordning av haven, utfylling samt flytting av bringebærbusker, som ekspropriasjonen nødvendiggjør.

Takst: Ulempeerstatning ..... kr. 150,-

Takst nr. 56. Havstad krets, matr.nr. 133, eier Arendals Sjømannsforening.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Spesielle forutsetninger:

Avkjørsel ordnes av anlegget.

Ingen erstatning.

Takst nr. 57. Havstad krets, matr.nr. 122, eier K. Fosses dødsbo v/professor Nils Lid, Vindern.

Tilstede under befaringen: professor Nils Lid.

Spesielle forutsetninger:

a. Adkomst til østre ende av våningshuset ombygges av anlegget med trappearrangement.
b. Nuværende støttemur langs veien flyttes i hele sin longde av anlegget.
c. En bod skjæres av med ca. 2 meter etter nærmere påvisning. Det forutsettes nødvendig dispensasjon for ombygging.
d. 4 frukttrær fjernes av anlegget.
e. Vestre oppkjørsel ordnes av anlegget.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

f. 3 stolpefester forbeholdes.

Boden som fjernes må, sett hen til bruksverket, og utførelsen i det hele, nærmest betegnes som et skur. Den benyttes imidlertid som vedbod, og eieren må derfor bli satt istand til å føre opp et tilsvarende uthus til samme formål. Erstatningen er ut fra dette fastsatt på grunnlag av gjenanskaffelsesomkostningene.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 6,-
2. 4 frukttrær ..... kr. 275,-
3. Gjenoppsetting av stakittgjerde ..... kr. 440,-
4. " av en vedbod ..... kr. 700,-
5. Ulempeerstatning, som også inkluderer
3 stolpefester ..... kr. 1.240,-

Takst nr. 58. Havstad krets, matr.nr. 241, eier Kristian Kristiansen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Ventheim.

Spesielle forutsetninger:
a. Et gjerde fjernes og nytt gjerdefundament oppføres av anlegget.
b. Avkjørsel ordnes av anlegget.
c. 1 frukttre må beskjæres.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 7,-
2. Flytting av gjerde m/port ..... kr. 360,-
3. Beskjæring av et epletre ..... kr. 50,-

Retten har ikke funnet at betingelsene for å tilkjenne ulempeerstatning er tilstede.

Ved takst nr. 58, 59 og 60 har retten ved fastsettelsen av grunnerstatningen lagt vekt på at en stor del av disse eiendommers grunnareal består av en heiskråning. Bruksverdien av den egentlige havegrunn påvirkes av dette forhold.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 59. Havstad krets., matr.nr. 240, eier Einar Morthensen.

Tilstede under befaringen: eieren og overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
a. Et gjerde fjernes av anlegget, som anordner forstøtningsmur med gjerdefundament i samme høyde som den av eieren nu anlagte havemur.
b. Avkjørsel flyttes av anlegget til østre ende av tomten.
c. Ca. 17 meter hekk fjernes av anlegget.

Som ved det foregående takstnummer har retten ikke funnet at den gjenværende eiendom vil synke i verdi utover hva den avstått grunn er taksert til. Den omordning av adkomst og haveanlegg som ekspropriasjonen nødvendiggjør vil i stor utstrekning bli utført av anlegget. Eieren må imidlertid selv besørge utfylling av en smal stripe mot gjerde, samt foreta mindre omlegninger av den ytre del av haven. Herfor er ytet erstatning som er benevnt som ulempeerstatning.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 7,-
2. Flytting av gjerde ..... kr. 360,-
3. Ulempeerstatning ..... kr. 350,-

Takst nr. 60. Havstad krets, matr.nr. 161 og 268, eier Hjelm Emanuelsen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
a. Et gjerde fjernes og nytt gjerdefundament oppføres av anlegget.
b. Avkjørsel ordnes av anlegget.
c. 5 frukttrær og havehekk i en lengde av ca. 17 meter fjernes av anlegget.

Forsåvidt angår ekspropriasjonens virkninger på den gjenværende eiendom viser en til det som er uttalt herom i merk-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

nadene under takst nr. 59. Tilfellene er i så måte bedømt likt.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 7,-
2. Flytting av gjerde ..... kr. 270,-
3. 5 plommetrær ..... kr. 775,-
Erstatning for nødvendige utgifter til teknisk assistanse ..... kr. 10,-

Takst nr. 61. Havstad krets, matr.nr. 73, eier Johan S. Andreassen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Klem.

Spesielle forutsetninger:

a. Ca. 20 meter havehekk fjernes av anlegget.
b. Tregjerde i en lengde av ca. 80 meter og haveport fjernes av anlegget med innflytting av mur + gjerdefundament.
c. Gangvei ordnes av anlegget.
d. Anlegget ordner med drenering av grunnstykket på innsiden av fyllingen. Huskloakk er anlegget uvedkommende.
e. 1 sørgeask og 1 blodbøk fjernes av anlegget.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
2. Flytting av et stakittgjerde ..... kr. 800,-
3. Trær og hekk som fjernes ..... kr. 350,-

Tapet av en del av den grunn som er planert til tennisbane, og tidligere benyttet som sådan, finner skjønnet ikke betinger erstatning utover grunnverdien. At det en gang i tiden har vært en brukbar tennisbane er i og for seg en irrelevant omstendighet. Avgjørende må være om det foreligger en aktuell, eller nærliggende fremtidig, bruksverdi. Dette anser skjønnet ikke godtgjort.

Verdien av den gjenværende eiendom som helhet betraktet anser skjønnet likeledes uberørt av ekspropriasjonen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 62. Havstad krets, matr.nr. 86, eier Olaf Christian Olsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. 2 frukttrær og 6 bærbusker fjernes av anlegget.
b. Anlegget bekoster støttemur m/gjerdefundament for have i nødvendig utstrekning.
c. Havegjerde fjernes av anlegget i en lengde av ca. 5,5 meter. Nytt gjerdefundament ordnes av anlegget.

Takst: 1. pr. kvadratmeter ..... kr. 6,-
2. 2 frukttrær ..... kr. 260,-
3. Flytting av gjerde ..... kr. 35,-

Takst nr. 63. Havstad krets, matr.nr. 248, eier Finn B. Knudsen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Klem.

Spesielle forutsetninger:

a. Anlegget oppfører støttemur som for den nåværende vei.
b. Anlegget ordner nedkjørsel til eiendommen i den utstrekning den bergres.
c. Etter avtale med eieren fastsettes ikke grunnerstatning.

Ingen erstatning utover grunnerstatning, som retten ifølge forutsetningene ikke skal ta standpunkt til.

Takst nr. 64. Havstad krets, matr.nr. 54 og 55, eier Arendal Sanitetsforening.

Tilstede under befaringen: Overrettssakfører Klem.

Spesielle forutsetninger:

a. Erstatning frafalles for tap av adkomst til sjøen mellom matr.nr. 72 og 248.
b. Se takst nr. 65 a og b.

Takst: pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 43 -

Takst nr. 65. Havstad krets, matr.nr. 72, eier Ruth Brynem.

Tilstede under befaringen: ingeniør Brynem.

Spesielle forutsetninger:

a. På veiens sydside anordner anlegget trappeadkomst til sjøtomt felles for denne eiendom og matr.nr. 54, 55, 128 og 129.
b. Adkomst under gammel vei gjenfylles av anlegget.
c. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Overenskomst mellom partene hvoretter eieren har frafalt krav på erstatning.

Takst nr. 66. Havstad krets, matr.nr. 70, eier skipsreder G. A. Gjeruldsens arvinger v/dr. Thor Gjeruldsen.

Tilstede under befaringen: Arne og Thor Gjeruldsen samt overrettssakfører Vestheim.

Spesielle forutsetninger:

a. En bod skjæres av etter nærmere påvisning.
b. Gjerde fjernes i hele lengden av anlegget, som oppfører nytt gjerdefundament.
c. 2 kirsebærtrær fjernes av anlegget.
d. En lekestue flyttes av anlegget.
e. Nedkjørsel ordnes av anlegget og et gjerde som berøres i denne forbindelse flyttes likeledes av anlegget.
f. Langs eiendommen bygges veien på sydsiden med Ålesundsmur, bortsett fra de 12 østligste meter, hvor anlegget kan anvende annen slags mur.
g. Anlegget ordner feste av gammelt gjerde i østre ende av eiendommen.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Avkapping og igjenkledning av tilbygg .... kr. 1.600,-
3. Oppsetting av nytt tilbygg ..... kr. 3.500,-
4. Gjenoppsetting av gjerde ..... kr. 2.375,-
5. 4 kirsebærtrær, samt syrinhekk og endel vernetrær ..... kr. 350,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 44 -

Som erstatning for nødvendige utgifter til teknisk assistanse tilkjennes saksøkte kr. 110.-.

Takst nr. 67. Havstad krets, matr.nr. 120, eier Gunhild Cameo-Olsen.

Tilstede under befaringen: Cameo-Olsen.

Spesielle forutsetninger:

a. 2 frukttrær og 5 bærbusker fjernes av anlegget.
b. Trapp ombygges av anlegget.
c. Et gjerde fjernes.
d. For det øvre platå anordner anlegget mur med gjerdefundament på toppen av fjellskjæringen i eiendommens østre ende.

Eiendommens avgrensning mot veien er idag anordnet med en gråstensmur, oppsatt av eieren i 1912. Denne blir fjernet i sin helhet, tillike med 2 mindre stenmurer. Erstatningen som er fastsatt herfor er forutsatt å skulle dekke utgifter ved en tilsvarende arrondering av haven. Erstatningen er benevnt ulempeerstatning.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-
2. 2 frukttrær og 5 bærbusker ..... kr. 350,-
3. Gjenoppsetting av et stakittgjerde ..... kr. 190,-
4. Ulempeerstatning ..... kr. 450,-

Takst nr. 68. Havstad krets, matr.nr. 71, eier: Bestyrelsen for Havstad Bedehus.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Ingen spesielle forutsetninger.

Ingen erstatning.

Takst nr. 69. Havstad krets, matr.nr. 144, eiere Daniel og Karen Gundersen.

Tilstede under befaringen: Daniel Gundersen samt overrettssakfø-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

rer Kløcker.

Spesielle forutsetninger:

Alternativ I: a. Veilinjen tangerer nordøstre hjørne av tilbygget i øst.
b. Adkomst til underetasjen ombygges av anlegget.
c. Veimur flyttes av anlegget.
d. Et ca. 3 meter langt smijernsgjerde fjernes av anlegget.
e. 1 pæretre fjernes.

Alternativ II: a. Som alternativ I for punktene a-b-c og d's vedkommende.
b. Den smale vestre del av eiendommen erverves i sin helhet.

Taksten avgis her, i samsvar med forutsetningene, i 2 alternativer.

Ulempen for den gjenværende eiendom blir forskjellig for de to alternativer, og en skal derfor gjøre kort rede for de omstendigheter retten i så måte har lagt til grunn.

Omlegningen av adkomsten til verkstedet i bakgården vil redusere utnyttelsesmulighetene av det haveparti veien blir lagt over. Således vil bl.a. et mindre stykke bli adskilt fra den øvrige grunn.

Omlegningen frigjør riktignok den grunn som nu henligger som vei. Beskaffenheten av denne grunn er imidlertid slik at eierne derigjennom ikke kan sies å få full kompensasjon for den grunn som beslaglegges av den nye avkjørsel. Forøvrig vil det medgå en god del mer grunn til den nye avkjørsel enn til den gamle.

Som følge av at veiens ytterkant vil tangere hussiden, er det fare for at overflatevann vil kunne volde skade på treverket. Eierne må gjennom ulempeerstatningen såvidt mulig bli satt istand til å gardere huset mot slike skadevirkninger.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

De ulemper som er omhandlet hittil refererer seg til begge alternativer, og er de eneste vedrørende alternativ II.

En går så over til de ulemper som er spesielle for alternativ I.

Dette alternativ forutsetter avståelse av en ca. 1½ meter bred stripe av havens vestre del, hvor de fleste av frukttrærne står. Da denne del av haven på forhånd er svært smal, vil nevnte grunnavståelse resultere i tap av de 8 frukttrær som står på den del som blir tilbake. Høydeforskjellen mellom den nye vei og havegrunnen er dessuten så stor at brøytete snemasser under enhver omstendighet vil gjøre det umulig for eierne å ha permanent beplantning på den gjenværende del. Verdiforringelsen har skjønnet ansatt til ca. 2/3 av den gjenværende grunns nuværende verdi.

Takst:

Alternativ I.	1.	Grunn langs huset pr. kvadratmeter .. kr.	2,-
	2.	Havegrunnen " " kr.	6,-
	3.	Ulempeerstatning, som også inkluderer det i forutsetningenes pkt. e nevnte pæretre, samt flytting av en flaggstang og et lite smijernsgjerde ..... kr.	2.050,-
Alternativ II.	1.	Grunn langs huset pr. kvadratmeter .. kr.	2,-
	2.	Havegrunn " " .. kr.	6,-
	3.	9 frukttrær ..... kr.	950,-
	4.	Ulempeerstatning, som også omfatter flytting av en flaggstang og et lite smijernsgjerde ..... kr.	530,-

Under enhver omstendighet tilkjennes saksøkte erstatning for nødvendige utgifter til teknisk assistanse med kr. 15,-.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 70. Havstad matr.nr. 145, eier O.Lereng.

Tilstede under befaringen: eieren og overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

Alternativ I: a.1. Plan for nødvendig ominnredning av butikk på grunn av flytting av trapp fremlegges av eieren etter avtale.
2. Kjellernedgang gjenfylles av anlegget.

Alternativ II: a.1. Trapp ombygges av anlegget.
2. Kjellernedgang ombygges av anlegget.
b. Anlegget flytter hele havemuren vest for huset med gjerdefundament.
c. Stenbed og endel prydbusker fjernes av anlegget.
d. Avkjørsel i vestre ende av eiendommen ombygges av anlegget.

Skjønnet har under alternativ I lagt til grunn det fremlagte omkostningsoverslag, og har ikke funnet grunn til å foreta fradrag for økonomiske fordeler. På den annen side har skjønnet ikke tilkjent ulempeerstatning for tap i næring som følge av ombyggingen, idet denne må forutsettes å kunne skje gradvis uten stengning av butikken.

Da arkitektens forarbeider er gjort til gjenstand for særskilt erstatning er dette beløp trukket fra det beløp hvormed arkitekthonorar er oppført i omkostningsoverslaget.

Takst:

Alternativ I. 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
2. Tap av et stenbed ..... kr. 80,-
3. Flytting av et flettverksgjerde .. kr. 240,-
4. Ombygging av butikklokalet ..... kr. 5.500,-
Erstatning for nødvendig teknisk assistanse kr. 250,-

Alternativ II. 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
2. Tap av et stenbed ..... kr. 80,-
3. Flytting av et flettverksgjerde .. kr. 240,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

4. Ulempeerstatning ..... kr. 1.200,-

Takst nr. 71. Havstad krets, eier O. Lereng.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Henrichsen.

Ingen spesielle forutsetninger.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 1,-

Takst nr. 72. Havstad krets, matr.nr. 165, eier Ragnvald Gundersen.

Tilstede under befaringen: fru Gundersen.

Spesielle forutsetninger :
a. En bod tilhørende matr.nr. 60, eier Arendal kommune, fjernes.
b. Trapp flyttes inn av anlegget etter avtale med eieren.
c. Mur med gjerde flyttes inn av anlegget.

Av praktiske grunner har skjønnet her ikke fastsatt en takst pr. kvadratmeter, men istedet tilkjent en samlet erstatning med kr. 125,-.

Takst nr. 73. Havstad krets, matr.nr. 57, eier Kristen Olsen Stormo.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Mur flyttes av anlegget.

En viser til merknadene ved det foregående takstnummer.

Takst: ..... kr. 40,-

Takst nr. 74. Havstad krets, matr.nr. 58, eier Henrik Mathiesen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
a. 4 frukttrær fjernes av anlegget.
b. Eiendommen beskjæres etter en kurve fra grense mot

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

matr.nr. 57 til østre ende av nuværende trapp. På denne strekning ombygger anlegget tidligere oppført mur med gjerdefundament, som flyttes inn i den nye veilinjen. Nuværende gjerder fjernes av anlegget i en lengde av 18 og 6 meter.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
2. Flytting av et stakittgjerde ..... kr. 220,-
3. Flytting av et flettverksgjerde ..... kr. 90,-
4. 4 frukttrær ..... kr. 120,-
5. Erstatning for nødvendig omordning av haveanlegget ..... kr. 300,-

Takst nr. 75. Havstad krets, matr.nr. 32, eier Evald Knutsen.

Tilstede under befaringen: eieren samt dennes prosessfullmektig v/overrettssakfører Blomdal.

Spesielle forutsetninger:
a. Mur med gjerdefundamenter flyttes av anlegget i den utstrekning de berøres av dette.
b. Et gjerde fjernes av anlegget i en lengde av ca. 38 meter.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
2. Flytting av et stakittgjerde ..... kr. 320,-

Takst nr. 76. Havstad krets, matr.nr. 125, eier Marie Stein.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
a. Murer med gjerdefundamenter flyttes av anlegget i den utstrekning de berøres av dette.
b. Et gjerde fjernes av anlegget i ca. 20 meters lengde.
c. Et trappeanlegg ombygges av anlegget etter avtale med eieren.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

2. 7 bærbusker ..... kr. 70,-
3. Flytting av et flettverksgjerde ..... kr. 220,-
4. Erstatning for nødvendig omordning av haveanlegget ..... kr. 450,-

Takst nr. 77. Havstad krets, matr.nr. 21, eier Simon Johansen.

Tilstede under befaringen: fru Johansen.

Ingen spesielle forutsetninger.

Ingen erstatning.

Takst nr. 78. Havstad krets, matr.nr. 22, eier Karl Johan Lorentzen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Ingen spesielle forutsetninger.

Ingen erstatning.

Takst nr. 79. Havstad krets, matr.nr. 139 og 170, eier Camillo Thorsen.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Ingen spesielle forutsetninger.

Ingen erstatning.

Takst nr. 80. Havstad krets, matr.nr. 25, hjemmelsinnehaver Simon Olsen, angivelig eier Bergliot Skjævestad.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Hvis trappen berøres, vil den bli ombygget av anlegget.

Ingen erstatning.

Takst nr. 81. Havstad krets, matr.nr. 26, eier Anders Madsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 51 -

Ingen spesielle forutsetninger.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-

Takst nr. 82. Havstad krets, matr.nr. 31, eier Egil Bastian Larsen.

Tilstede under befaringen: Ingen.

Spesielle forutsetninger:
Kommunen har tidligere ervervet grunn av denne eiendom. Utflytting ca. 2 meter. Mur med støpt kant og rekkverk ordnes av anlegget.

Ingen erstatning.

Takst nr. 83. Havstad krets, matr.nr. 27, eier Ole Langemyr.

Tilstede under befaringen: fru Langemyr.

Spesielle forutsetninger:
a. Trappeadkomst ombygges av anlegget etter avtale med eieren.
b. Veimur strammes av anlegget.

Takst: Samlet erstatning, jfr. merknaden under takstnommer 72, ... kr. 20,-

Takst nr. 84. Havstad krets, matr.nr. 193, eier Bernhard Finchenhagen.

Tilstede under befaringen: eieren og overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
a. Trapp ombygges av anlegget.
b. Port heves av anlegget.

Ingen erstatning.

Takst nr. 85. Havstad krets, matr.nr. 28, eier Hannay Arneberg.

Tilstede under befaringen: fru Arneberg.

Spesielle forutsetninger:
a. Trapp ombygges av anlegget.
b. Murkant og rekkverk ornes av anlegget.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 52 -

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Takst nr. 86. Havstad krets, matr.nr. 14, hjemmelsinnehaver Hellemann Ellingsen, angivelig eier Elna Ellingsen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
Trapp og adkomst ombygges av anlegget på nordsiden av huset.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Ulempeerstatning, heri inkludert økete ulemper ved snebrøyting ..... kr. 1.500,-

Takst nr. 87. Havstad krets, matr.nr. 115, eier Anna Lindquist.

Tilstede under befaringen: overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
a. Ytre veikant beskjærer eiendommen etter en linje som tangerer nordvestre hjørne av våningshuset og nordvestre hjørne av vindfanget. All grunn utenfor denne linje erverves inklusive gjerde og port.
b. Anlegget anordner langs veien støpt kant med gjerdefundament.
c. Et plankegjerde fjernes av anlegget.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 5,-
2. Ombygging av bislag ..... kr. 550,-
3. Gjenoppsetting av et plankegjerde ..... kr. 541,-
4. Ulempeerstatning ..... kr. 1.800,-

Erstatning for nødvendig teknisk assistanse kr. 55,50.

Takst nr. 88. Havstad krets, matr.nr. 1, eier Amy Olsen.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:
Mur og trappeanlegg ombygges av anlegget.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 3,-
2. Erstatning, som inkluderer tap av et stenbed og en prydbusk, samt økete ulemper ved snebrøyting ..... kr. 250,-

Takst nr. 89. Barbu krets, matr.nr. 349, eiere Ruth Andersen, Nancy Gundersen, Thordis Markussen, Jenny Ingebrethsen og Nils Ingebrethsen.

Tilstede under befaringen: fru Thordis Markussen og overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

a. Huset rives og eiendommen beskjæres etter påvisning.
b. Det forutsettes at gjenværende tomt kan bebygges med et mindre våningshus, som plasseres lengst mulig øst på tomten.
c. Adkomst til gjenværende tomt ordnes av anlegget.

Hjemmelen til denne eiendom innehas av 5 søsken, hvorav den ene nu er død. 2 av hjemmelsinnehaverne er bosatt i Amerika. Den fjerde, Nils Engebretsen, har etter at nærværende skjønn var påbegynt overdratt sin andel til søsteren, fru Marcussen, som beber huset sammen med sin familie, som består av 9 personer.

Allerede under inkaminasjonen av skjønnet påstod fru Marcussen at hun i realiteten er eneeier av eiendommen, og at den overdragelse som fant sted av broren, Nils Engebretsens andel, bare var et ytre uttrykk for den overdragelse i realiteten som hadde funnet sted for mange år siden.

Da det er av avgjørende betydning for takseringen hvorvidt retten bygger på et eksisterende sameieforhold, eller på det grunnlag at fru Marcussen er å anse som eneeier, har retten, etter at de egentlige skjønnsforhandlinger var avsluttet, i eget rettsmøte avhørt de herboende hjemmelsinnehavere, fru Marcussen og Nils Engebretsen. Videre har fru Marcussens prosessfullmektig,

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

overrettssakfører Henrichsen, søkt, og oppnådd forbindelse med den ene søsteren i Amerika, som har tilskrevet retten i brev datert 22/10 1951.

Om det faktiske forhold vedrørende eiendommen bemerkes at den er de nåværende hjemmelsinnehaveres barndomshjem. Moren, som tidligere innehadde hjemmelen, overdro i 1932 eiendommen til barna. Hun døde i 1933, og året etter flyttet fru Marcussen, som da var gift, hjem for å stelle for faren. Siden dengang har hun bodd der sammen med sin familie. Etter farens død i 1949 har hun og hennes familie hatt hele huset alene. Fru Marcussen har ikke på noe tidspunkt betalt husleie, eller ytet vederlag av annen art til sine søsken for boligen. Hun og hennes mann har besørget det nødvendige vedlikehold, og har også betalt alle skatter og avgifter som hviler på eiendommen.

Etter en samlet vurdering av forholdet kan retten ikke finne holdepunkter for å anta at det formelle eierforhold dekker det reelle. Den har således funnet det riktig å fastsette erstatningen ut fra den forutsetning at fru Marcussen er eneeier, hvilket, sett hen til den bruk hun gjør av eiendommen, betinger at erstatningen baseres på gjenanskaffelsesomkostningene. Skjønnet har her lagt til grunn det fremlagte omkostningsoverslag, som er utarbeidet av arkitekt K. Ugland, Arendal.

I erstatningen er inkludert samtlige omkostninger forbundet med anskaffelsen av et nytt tilsvarende hus. Fradrag er dog gjort for de økonomiske fordeler eieren oppnår, bl.a. ved at det nye huset får en større bruksverdi for henne.

Takst: 1. Hus med den grunn som tas ..... kr. 31.000,-
2. Flytningsutgifter ..... kr. 100,-
Erstatning for utgifter til nødvendig teknisk assistanse ..... kr. 190,97

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 54 -

Takst nr. 90. Barbu krets, matr.nr. 345, eier Anker Krath.

Tilstede under befaringen: eieren.

Spesielle forutsetninger:

a. Trapp ombygges av anlegget.
b. Mur og gjerdefundamenter ombygges av anlegget.
c. Et jernrekkverksgjerde fjernes av anlegget i en lengde av ca. 13 meter.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter .....kr. 5,-
2. Flytting av gjerde. .....kr. 105,-
3. Endel jordbærplanter .....kr. 30,-

Takst nr. 91. Barbu krets, matr.nr. 344, eier Kitty Christensen.

Tilstede under befaringen: eieren og overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

a. Trappeanlegg ombyggos av anlegget etter avtale med eieren.
b. Et stenbedanlegg må fjernes av anlegget.
c. Et jernrekkverksgjerde fjernes av anlegget i en lengde av ca. 25 meter.

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Flytting av gjerde ..... kr. 200,-
3. Erstatning for et stenbed, 1 piletre og endel prydbusker, samt til nødvendig omordning av haveanlegget ..... kr. 500,-

Takst nr. 92. Barbu krets, matr.nr. 557, eier Kathrine Erikka Reimo.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

a. Mur med gjerdefundament ombygges av anlegget.
b. Et plankegjerde fjernes av anlegget i en lengde av ca. 15 meter.
c. 2 asketrær, et stenbed, et rosenbed og et flettverksgjerde i en lengde av 5 meter fjernes av anlegget.
d. Anlegget anordner støttemur med oppfylling for parkeringsplass.
e. Anlegget sprenger plass for ny port.
f. Sten i nuværende platting utenfor gjerdet tilfaller grunneieren.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

- 55 -

Takst: 1. Pr. kvadratmeter ..... kr. 4,-
2. Gjenoppsetting av et plankegjerde ..... kr. 540,-
3. " " " flettverksgjerde .. kr. 35,-
4. Ny sementplatting i innkjørslen ..... kr. 180,-
5. Stenlegging av parkeringsplass ..... kr. 150,-
6. Erstatning for 1 stenbed, 2 asketrær, 1 rosenbed, samt til nødvendig omordning av haveanlegget ..... kr. 520,-

Ekspropriasjonen vil etter skjønnets mening ikke redusere verdien av den gjenværende eiendom, når unntas de midlertidige skadevirkninger som eieren vil kunne utbedre ved hjelp av den tilkjente erstatning.

Takst nr. 93. Barbu krets, matr.nr.540, eier A/S Norsk Brændselolje.

Tilstede under befaringen: Overrettssakfører Kløcker.

Spesielle forutsetninger:

Veimur flyttes av anlegget like inntil garasjens bakre vegg.

Takst: Pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Takst nr. 94. Barbu krets, matr.nr. 350 og 351, eier Argus Margarinfabrikk A/L.

Tilstede under befaringen: disponent Lundegaard.

Spesielle forutsetninger:

a. Anlegget fører opp støttemur med støpt kant langs

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

hele grunnen,

b. Adkomst til 2. etasje og adgang til kullbingen ordnes av anlegget.

c. Hovednedkjørselen til fabrikkens og kommunens tomter ordnes av anlegget.

d. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Ingen erstatning.

Takst nr. 95. Barbu krets, matr.nr. 352 a og b, eiere Gyda, Edmund og Halvdan Knutsen.

Tilstede under befaringen: fr. Gyda Knutsen samt overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

Hus på matr.nr. 352 b og bod på matr.nr. 352 a erverves.

Ved dette takstnommor trådte varamannen for skjønnsmennene, Oscar Thunborg, inn istedet for skjønnsmann Ragnvald Jacobsen som er inhabil.

Beboelseshuset og boden er begge leiet bort til andre. Forrentningsverdien (den kapitaliserte nettoleieinntekt), som av skjønnet er antatt å ligge høyere enn salgsverdien, er lagt til grunn for erstatningen.

I og med at forrentningsverdien også refererer seg til den grunn hvorpå bygningene står, vil det ikke bli gitt særskilt erstatning for denne. Det eksproprieres imidlertid fra eierne av dette takstnommer også grunn som ikke har tilknytning til de omhandlede bygninger. For denne grunn har skjønnet fastsatt en takst pr. kvadratmeter.

Takst: 1. Beboelseshus og bod, inkludert den grunn de står på ..... kr. 14.500,-

2. Den øvrige grunn pr. kvadratmeter ..... kr. 2,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 96. Barbu krets, matr.nr. 326 og 327, eier Den Houenske Margarethestiftelse.

Tilstede under befaringen: Mark Aa~gaard.

Spesielle forutsetninger:

a. Anlegget bygger mur langs Stiftelsens grunn i nødvendig utstrekning i samråd med Styret og Bygartneren.

b. Vei til Stiftelsen ombygges av anlegget i samråd med Styret og Bygartneren.

c. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.

Ingen erstatning.

Takst nr. 97. Barbu krets, matr.nr. 321, eier Hans Hauland.

Tilstede under befaringen: fru Hauland samt overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:

Eiendommen erverves i sin helhet.

Eieren nytter hele huset som bolig for seg og sin familie, som består av 4 voksne personer. Sett hen til denne bruk av eiendom er gjenanskaffelsesverdien etter skjønnet mening det adekvate beregningsgrunnlag. En viser forsåvidt til det som er uttalt herom i de alminnelige bemerkninger. Skjønnet har tatt i betraktning alle omkostninger som er forbundet med et like verdifullt nyerverv, således også kjøp av en tilsvarende tomt samt arkitekthonorar. Fradrag er imidlertid gjort for den økonomiske vinning eieren må antas å oppnå ved å få nytt for gammelt.

Takst: 1. Hus med grunn ..... kr. 39.000,-

2. Flytningsutgifter ..... kr. 300,-

Som erstatning for utgifter til nødvendig teknisk assistanse ..... kr. 60,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36 Uthentet 2025-04-03 07:50

Takst nr. 98. Barbu krets, matr.nr. 357, eier Jacob Nilsen.

Tilstede under befaringen: eieren samt overrettssakfører Herlofson.

Spesielle forutsetninger:

a. Havemur med gjerdefundament flyttes av anlegget.
b. Eieren frafaller krav på grunnerstatning.
c. Et gjerde i 16 meters lengde og 2 hagtornbusker fjernes av anlegget.

Takst: Gjenoppsetting av et stakittgjerde samt tap av 2 prydbusker ..... kr. 210,-

Takst nr. 99. Barbu krets, matr.nr. 322, eier Josefine Nilsen.

Tilstede under befaringen: Nils Gelius Nilsen og overrettssakfører Herlofson.

Spesielle forutsetninger:

a. På nordsiden av veien anordner anlegget støpt mur med gjerdefundament langs eiendommen.
b. 2 bærbusker og 1 prydbusk fjernes av anlegget.
c. Eieren frafaller krav på grunnerstatning, idet gjenværende grunn av matr.nr. 321 makeskiftes med grunn som erverves fra matr.nr. 322.

Takst: Gjenoppsetting av et stakittgjerde ..... kr. 90,-.

Takst nr. 100. Barbu krets, matr.nr. 320, eier Margrethe Olsen, Froland.

Tilstede under befaringen: eieren samt høyesterettsadvokat Chr. Stray.

Spesielle forutsetninger:

Eiendommen erverves i sin helhet.

Skjønnet er på dette punkt avgitt under dissens.

Den samlede skjønnsrett er enige om å legge følgende faktiske forhold til grunn:

Eiendommen ble innkjøpt av eieren i 1944 for kr. 16.000,-, med tillegg av de vanlige omkostninger. Kjøpesummen ble i sin hel-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36 Uthentet 2025-04-03 07:50

het ordnet gjennom opptagelse av pantelån. Noen kapitalplasering representerte således kjøpet av eiendommen ikke.

Eieren hadde dengang intet aktuelt behov for å bo i huset. Formålet med eiendomskjøpet var i første rekke at eieren ville sikre seg en fremtidig bolig. At hennes 3 søstre tillike kunne skaffes en felles bolig har også naturlig nok vært motiverende.

Den omstendighet at eieren i tiden fra 1944 og til nu har hatt en faktisk adgang til å bo i huset sammen med sine søstre, vil isolert sett ikke betinge erstatning utover omsetningsverdien, eventuelt forrentningsverdien av eiendommen. Situasjonen har imidlertid etter at dette skjønn ble påbegynt endret seg ganske vesentlig. Eieren vil i nærmeste fremtid måtte flytte fra sin nåværende bolig i Froland, og den situasjon hun utvilsomt hadde for øyet dengang hun kjøpte huset er nu inntrått.

Det faktiske forholds betydning for skjønnsresultatet har rettens medlemmer imidlertid bedømt forskjellig.

Rettens flertall, formannen samt skjønnsmennene Jacobsen, Tvede og Langerød finner det godtgjort at eiendommen har en merverdi for eieren gjennom den personlige bruk hun i nærmeste fremtid vil gjøre av den. Flertallet har dermed forkastet omsetningsverdien, eventuelt forrentningsverdien, som beregningsgrunnlag for erstatningen, og istedet søkt å komme frem til en erstatning som vil sette eieren istand til å gjenopprette sin status vis a vis den eiendom som ekspropriéres.

Rettens flertall anser det på det rene at eieren, tiltross for at husets boligbekvemmeligheter idag er disponert, vil få bo i huset. Dette er en eventualitet hennes søstre har måttet kalkulere med. At en slik ordning praktisk lar seg gjennomføre

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

viser den omstendighet at eieren tidligere har bodd i huset for kortere tidsrom. Således siste vinter da hun bodde sammen med sine søstre i ca. 5 måneder.

Utstrekningen av den personlige bruk eieren under disse forhold vil kunne gjøre av eiendommen er naturlig nok relativt beskjeden. Men da boligbehovet som kjent varierer med husstandens størrelse, må det i prinsippet være avgjørende at eieren ved å flytte inn i huset vil få tilfredsstillet sitt behov for bolig. Utstrekningen av eierens bruk har en imidlertid tillagt vekt ved utmålingen av erstatningen.

Etter flertallets mening er det intet absolutt vilkår at eierens bruk utøves på tidspunktet for ekspropriasjonen. Det må i så måte være tilstrekkelig at denne bruk på ekspropriasjonstiden er nærliggende og nødvendig. Isåfall foreligger det etter flertallets oppfatning en interesse som ekspropriaten har krav på å få erstattet. Til støtte for et slikt syn anfører en høyesterettsdom inntatt i Rettstidende 1936, side 82.

Skjønnsmann Willis Andersen har dissentert på dette punkt, idet han mener at den omhandlede fremtidige bruk ikke kan gjøres til gjenstand for erstatning. Eieren vil etter mindretallets oppfatning bli holdt økonomisk skadesløs ved å få erstattet forrentningsverdien av eiendommen, som i nærværende tilfelle er antatt å ligge høyere enn omsetningsverdien.

Mindretallet har avstått fra å utforme et skjønnsresultat på dette grunnlag.

Flertallet har ved utmålingen av erstatningen tatt hensyn til såvel den særlige nytte som eiendommen er antatt å ha for eieren, som den verdi eiendommen representerer som utleieobjekt.

Takst: Hus med grunn ..... kr. 33.000,-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Andel av utgifter forbundet med flytning av møbler som søstrene eier i fellesskap ..... kr. 100,-

Som erstatning for nødvendige utgifter til teknisk assistanse ..... kr. 30,-.

Takst nr. 101. Barbu krets, matr.nr. 319, eier John Carstensen.

Tilstede under befaringen: fru Carstensen samt overrettssakfører Kløcker.

Spesielle forutsetninger:

Eiendommen erververs i sin helhet.

Nærværende tilfelle er i prinsippet likeartet med takst nr. 97, og retten viser forsåvidt til merknaden under dette takstnummer.

Den omstendighet at Carstensen leier bort en mindre leilighet i husets 2. etasje, blir, slik retten ser det, uten betydning for skjønnsresultatet, i og med at eieren, for ikke å bli skadelidende, må settes istand til å føre opp et nytt hus. Det vil da være upraktisk i tankene å skille ut den del av det nåværende hus som leies bort, og gjøre dette til gjenstand for særskilt erstatning som tapt leieobjekt. Forholdet ordnes best, såvel privatøkonomisk som samfunnsøkonomisk, ved at eieren fører opp et tilsvarende hus med de samme muligheter for bortleie.

Takst: 1. Hus med grunn ..... kr. 41.000,-
2. Flytningsutgifter ..... kr. 300,-

Som erstatning for nødvendige utgifter til teknisk assistanse ..... kr. 50,-.

Takst nr. 102. Barbu krets, matr.nr. 318, eier Anders Walle.

Tilstede under befaringen: fr. Gunhild Walle.

Spesielle forutsetninger:

Trappeanlegg med rekkverk ombygges av anlegget.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Ingen erstatning.

Takst nr. 103. Barbu krets, matr.nr. 317, eier Ivar Guriby, Treungen.

Tilstede under befaringen: overrettssakfører Henrichsen.

Spesielle forutsetninger:
Eiendommen erverves unntatt trapp langs vestre grense av eiendommen, som forutsettes uberørt.

Takst: Byggetomt, pr. kvadratmeter ..... kr. 7,-.

I medhold av skjønnsprosesslovens § 43 pålegges det saksøkeren å erstatte de saksøkte de utgifter disse har hatt til juridisk assistanse. Av praktiske grunner har retten fastsatt omkostningene som salærer til prosessfullmektigene, istedet for å fastsette erstatningen særskilt for hver enkelt saksøkt som har benyttet seg av prosessfullmektig.

Salærene fastsettes slik:

Overrettssakfører Eivind Feragen	kr. 400,-.
Overrettssakfører H. Henrichsen	kr. 2.000,-.
Overrettssakfører Tore Herlofson	kr. 100,-.
Overrettssakfører Einar Klem	kr. 400,-.
Overrettssakfører S. H. Kløcker	kr. 1.100,-.
Høyesterettsadvokat Chr. Stray	kr. 400,-.
Overrettssakfører Reidar Vestheim	kr. 900,-.

Skjønnet er enstemmig på alle punkter, når unntas

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

dissensen ved takstnommer 100.

R e t t e n h e v e t.

Harald Hertzberg
dfm.

Erling Langerød Ragnvald Jacobsen

Willis Andersen Olaf Tvede

Oscar Thunberg

Riktig utskrift bekreftes:

Harald Hertzberg
dfm.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952.

Dagbok nr. 2990 1952
Nedre Sørlandet lensmannsembede

E r k l æ r i n g .

Ved Arendal byretts forsøkstakst, avhjemlet 30/10-1951 i anledning av utvidelse og omlegging av innkjøringsvei Dyvika - Barbu, ble undertegnede fru Anna Lindqvist som eier av matr.nr. 115, Havstad krets i Arendal, ved takst nr. 87 tilkjent grunnerstatning med kr. 5,- pr. m^2 og øvrig erstatning mod tilsammen kr. 2.891,00.

Etter skjønnets avhjemling er veilinjen langs min eiendom forandret, slik at eiendommen blir langt mindre berørt enn opprinnelig forutsatt. Det er i den anledning enighet om følgende ordning som fullt og endelig oppgjør i anledning av veianlegget og istedenfor utbetaling av den erstatning, som er fastsatt av Arendal byrett:

1. Anlegget anordner ny murkant m/ gjerdefundament i nødvendig utstrekning og i en lengde av ca. 6 meter.
2. Anlegget sørger for tilsvarende flytting av det nuværende plankegjerde, idet det forutsettes at gjerdet etter flyttingen ikke er i dårligere stand enn før flyttingen.
3. Anlegget gis rett til å fjerne 2 prydbusker.
4. Arendal kommune erverver nødvendig grunn, som er oppmålt til 0,8 m^2 og utbetaler grunnerstatning herfor med kr. 4,- som erkjennes mottatt.

Arendal, den 15/11november 1952.

Anna Lindqvist (s.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952. Dagbok nr. 2990 1952
Nedre Sørlandet lensmannsembede

Norges rettsdatabaser Eiht Kolleksjonen
Arendal
Overrettsadvokat Ove S. Andersen

30. oktober 1952.

A/B

Arendal namsrett,

A r e n d a l .

Ekspropriasjonsskjønn: Vei Dyvika - Barbu.

Arendal byrett avhjemlet 30/10-1951 forsøkstakst til fastsettelse av den erstatning grunneiere og rettighetshavere tilkom i anledning av utvidelse og omlegging av innkjøringsvei fra Dyvika til Barbu. I saken ble det 30. f.m. avsagt fravikelseskjennelse med slik slutning:

"Arendal kommune gis adgang til, i og med forkynnelsen av denne kjennelse, å kreve seg satt i besittelse av de eksproprierte rettigheter og den eksproprierte grunn mot å utbetale de fastsatte erstatningsbeløp."

De arealer som eksproprieres fra eierne er oppmålt av Arendal stadskonduktørkontor, jfr. vedlagte avskrift av oppgave av 12/9-1952 og 25. s.m.

Overfor nedennevnte grunneiere og rettighetshavere er de fastsatte erstatningsbeløp stillet til disposisjon, dog således at det er meddelt at beløpene først utbetales når det er ordnet med pantefrafall og samtykke fra panthaverne til utbetaling.

Da erstatningsbeløpene til nedennevnte grunneiere og rettighetshavere ikke har kunnet utbetales, gis erstatningsbeløpene i forvaring til namsretten i henhold til

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Arendal namsrett, Arendal. 2.

skjønnsprosesslovens § 53, 3. ledd:

Takst nr. 14 - Gunnar Dahl-Paulsen, Songe 47, Arendal.
Samlet erstatning ..... kr. 30,00

Takst nr. 22 - Jenny Ulsted, Songe 35, Arendal.
Grunnerstatning: 80 m² à kr. 5,- kr. 400,00
175 " " " 3,- " 525,00
Øvrig erstatning ..... " 380,00 " 1.305,00

Takst nr. 44 - Bjarne Johnsen, Havstad 135, Arendal.
Grunnerstatning: 210,0 m² à kr. 1,- ..... " 210,00

Takst nr. 46 - Jens Jensen, Havstad 88, Arendal.
Grunnerstatning: 75,0 m² à kr. 1,- kr. 75,00
35,0 " " " 2,- " 70,00
Øvrig erstatning ..... " 125,00 " 270,00

Takst nr. 52 - Astri Larsen, Havstad 118, Arendal.
Grunnerstatning: 5,0 m² à kr. 2,- ..... " 10,00

Takst nr. 53 - A/S Østlandske Petroleumscompagni, Oslo, som eier av matr.nr. 132, Havstad krets i Arendal.
Grunnerstatning: 75,7 m² à kr. 6,- ..... " 454,20

Takst nr. 55 - Alice Mjølund Hansen, Havstad 191, Arendal.
Samlet erstatning ..... " 150,00

Takst nr. 58 - Kristian Kristiansen, Havstad 241, Arendal.
Grunnerstatning: 27,5 m² à kr. 7,- kr. 192,50
Øvrig erstatning ..... " 410,00 " 602,50

Takst nr. 97 - Hans Hauland, Barbu 321, Arendal.
Samlet erstatning ..... " 39.300,00

Takst nr. 98 - Jacob Nielsen, Barbu 357, Arendal.
Samlet erstatning ..... " 210,00

Tilsammen .. kr. 42.541,70

som vedlegges i krysset sjekk.

Jeg vedlegger diverse gjenparter av nærværende brev og tør be Den ene returnert, påført Deres er-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

Arendal namsrett, Arendal. 3.

kjennelse for at beløpene er deponert i henhold til skjønnsprosesslovens § 53, 3. ledd. Videre vedlegger jeg kvitteringsblanketter, som jeg tør be benyttet ved utbetalingene. Såfremt det fra namsrettens side er tvil om at beløpene kan utbetales, forutsetter jeg nærmere konferanse.

Vedkommende takst nr. 97 vedlegges ikke kvitteringsblankett, idet det er ønskelig at det ved utbetalingen utstedes skjøte og samtidig ordnes med oppgjør pr. overtagelsesdagen.

Ærbødigst

Ove S. Andersen

Mottatt 30/10 - 1952.

For sorenskriveren : A. Gjerulsen.

Nedenes sorenskriverembete
stempel.

Hr. O.r.sakf. Ove S. Andersen, Arendal.

Bilag. Sjekk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952. Dagbok nr. 2990 1952 Nedenes Sorenskriverembete

24. november 1952.

A/B

Arendal namsrett,

A r e n d a l .

Arendal byrett avhjemlet 30/10-1951 forsøkstakst til fastsettelse av den erstatning grunneiere og rettighetshavere tilkom i anledning av utvidelse og omlegging av innkjøringsvei fra Dyvika til Barbu. Vedkommende takst nr. 103, Ivar Guriby, som eier av Barbu krets matr.nr.317, ble det 8/5 d.å. avhjemlet overtakst, hvorved grunnerstatningen ble satt til kr. 8,00 pr. m^2 og ulempeserstatningen til kr. 1.000,00. I saken ble det 30/9 s.å. avsagt fravikelseskjennelse med slik slutning:

"Arendal kommune gis adgang til, i og med forkynnelsen av denne kjennelse, å kreve seg satt i besittelse av de eksproprierte rettigheter og den eksproprierte grunn mot å utbetale de fastsatte erstatningsbeløp".

Av tidligere oversendt brev fra Arendals stadskonduktørkontor, dat. 12/9-1952, fremgår at arealet for denne eiendoms vedkommende utgjør 101,5 m^2, således at det samlede erstatningsbeløp blir: 101,5 x kr. 8,- kr. 812,00
Ulempeserstatning ..... " 1.000,00
Tilsammen ..... kr. 1.812,00

Dette beløp er stillet til disposisjon for herr Guriby, dog således at det er meddelt at beløpet først utbetales når det er ordnet med pantefrafall og samtykke fra

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952.
Arendal namsrett, Arendal. 2.

panthaverne til utbetaling. Ifølge grunnboken hviler det på eiendommen en pantobligasjon til C.O. Munthe-Kaas på kr. 5.000,00, tgl. 23/3-1937, og en utpantning til Staten på kr. 212.093,50, tgl. 26/4-1950.

Da det ikke er ordnet med pantefrafall m.v., kan erstatningsbeløpet ikke utbetales, og jeg gir det derfor i forvaring til namsretten i henhold til skjønnsprosesslovens § 53, 3. ledd. Beløpet kr. 1.812,00 vedlegges i krysset sjekk.

Jeg vedlegger gjenpart av nærværende, som bes påført kvittering.

Æ r b ø d i g s t
Ove S. Andersen.

Kr. 1812,oo mottatt 25/11 - 1952.
For sorenskriveren: A. Gjeruldsen.

Nedenes sorenskriverembete
stempel.

m/ gjenpart.
Sjekk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2990/36
Uthentet 2025-04-03 07:50

25. november 1952.

Dagboknr. 2991/1952: Påtegning på dagboknr. 983/1949, sålydende:
Paa nærværende pantobligasjon kvitteres herved kr. 10.000,- ti tusen kroner til avlysning.
Arendal den 25. novbr. 1952.
ARENDAL OG OMEGNS SPAREKASSE
Th. Frøstrup. Arild Smith.

Dagboknr. 2992/1952: Slettet dagboknr. 706/1950 i h.t. kvittering sålydende:
Nærværende pantobligasjon kvitteres herved til avlysning.
Arendal den 25. novbr. 1952.
ARENDAL OG OMEGNS SPAREKASSE
Th. Frøstrup. Arild Smith.

Dagboknr. 2993/1952: Slettet dagboknr. 78/1952 i h.t. kvittering sålydende:
Nærværende pantobligasjon kvitteres herved til avlysning.
Arendal den 25. novbr. 1952.
ARENDAL OG OMEGNS SPAREKASSE
Th. Frøstrup. Arild Smith.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 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.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 39-0042/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Songevei 100 4842 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 508, bnr 181 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no