Rykeneveien 793

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Rykeneveien 793

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

32

Plantegning

36

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Rykeneveien 793

Eiendommen har en landlig beliggenhet mellom Arendal og Grimstad. Her bor du med kort avstand til Rykene skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Det er også enkel tilgang til Sam Eyde videregående skole, Sør Amfi, Stoa næringsområde, Harebakken og Arendal sentrum.

Her presenteres en sjarmerende enebolig med frittliggende anneks, beliggende på en solrik og romslig tomt. Boligen har en klassisk og særpreget stil, hvor synlige tømmervegger og takbjelker bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Den usjenerte tomten på hele 1 224 m² er pent opparbeidet med plenarealer, murer og variert beplantning. Her er det god plass til både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster utendørs.

En eiendom med sjarm, særpreg og gode muligheter!

Rykeneveien 793

Prisantydning	1 990 000
Omkostninger	51 100
Totalpris	2 041 100

Bruksareal	106,0 m²
BRA-I	78,0 m²
BRA-E	28,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 223 m²
Byggeår	1800



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Enebolig: 1. etasje: Gang, bod, toalettrom, stue, bad, kjøkken og soverom.
Loftsetasje: Innredet loft.
Anneks: 1. etasje: Kjøkken/stue, bad og soverom

BRA 106,0 m²

BRA-I 78,0 m²

BRA-E 28,0 m²





Velkommen til Rykeneveien 793! Presentert av Marius Engelskjønn v/ Meglerhuset & Partners AS.





Oversiktsbilde av boligen og frittliggende aneks.



Pent opparbeidet tomt med gruset oppkjørsel og plenareal.



Lettstelt inngangsparti med gode parkeringsmuligheter rett utenfor.





Stor flott plenareal å framsiden av boligen.



Sol på eiendommen fra ca. 09-19 på sommertid.





Lys og trivelig stue med gode møbleringsmulighter.



Peisovn i stue som gir god varme og hyggelig atmosfære på kalde dager.



Varmekabler i gulv i hele 1. etasje.



Adkomst til loftsetasje via trapp i stue.



Kjøkken med glatte fronter og benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur.





Integrert stekeovn og platetopp.



Soverom 1 - med god plass til dobbelt seng og øvrig møblement.





Toalettrom.



Bad med gulvstående servantinnredning, downlights i tak og varmekabler i gulv.



Dusj med glassdør.



Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og gulvstående innredning med utslagsvask.



Loft her innredet som loftstue.







Soverom 2 - god plass til dobbelt seng og øvrig møblement.





Soverom 3 - her innredet som kontor.





Frittliggende anneks.





Lyst og åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



Soverom i anneks.



Bad i anneks med vegghengt toalett og dusjhjørne.



Praktisk kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Egne notater Rykeneveien 793

Beliggenhet

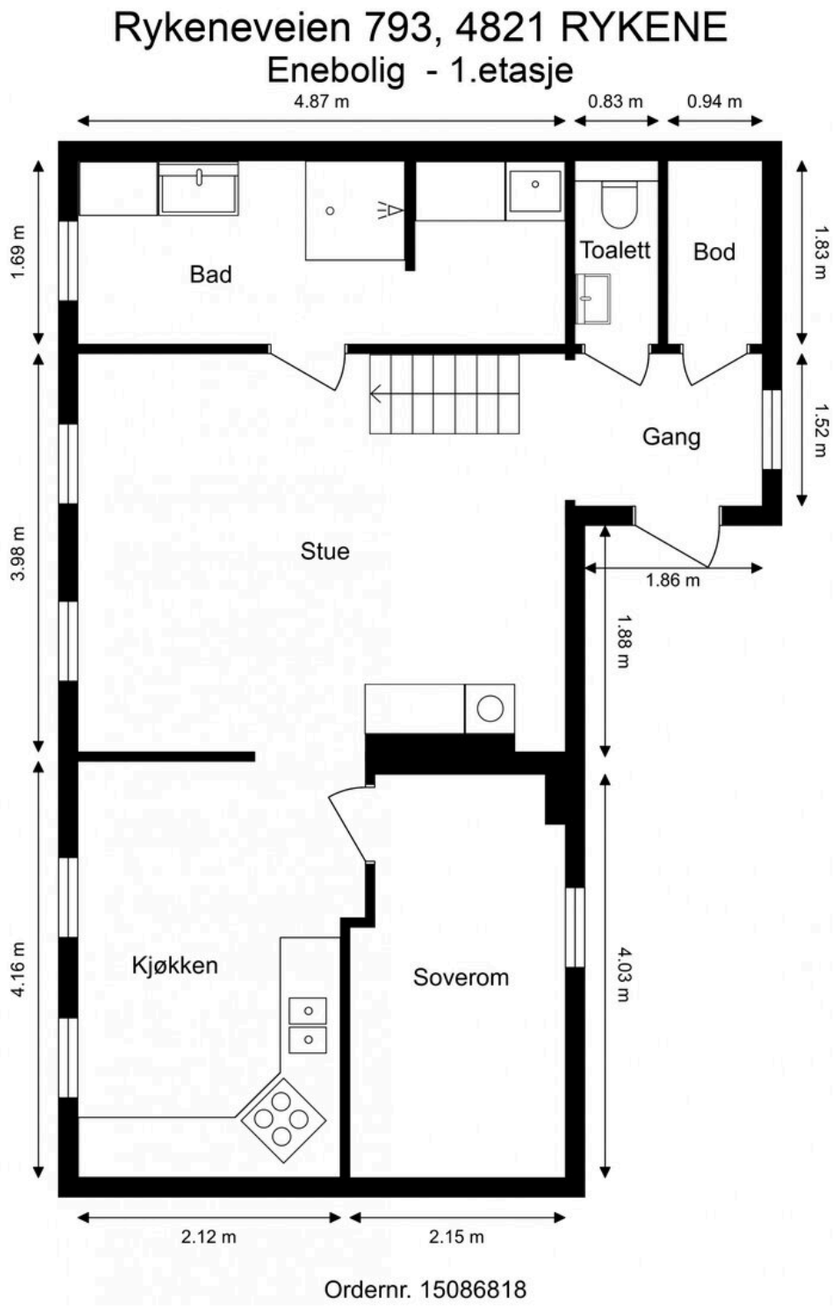
Eneboligen ligger landlig og rolig til ved Rykene i Arendal kommune, midt mellom Grimstad og Arendal. Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde, med kort vei til både natur, skole, barnehage og et godt utvalg av servicetilbud.

Området passer spesielt godt for barnefamilier, med kort avstand til skole og barnehage, samt flotte tur- og friluftsområder. Nidelven ligger i nærheten og byr på fine muligheter for bading og rekreasjon i sommerhalvåret.

Det er også kort vei til Sam Eyde videregående skole, Sør Amfi, Stoa næringsområde og Harebakken, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og arbeidsplasser. Gode bussforbindelser i området gjør det enkelt å komme seg til både Arendal og Grimstad.

Her får man med andre ord en fin kombinasjon av landlige og naturskjønne omgivelser, samtidig som man har kort vei til by, skole, butikker og øvrige servicetilbud.

Plantegning

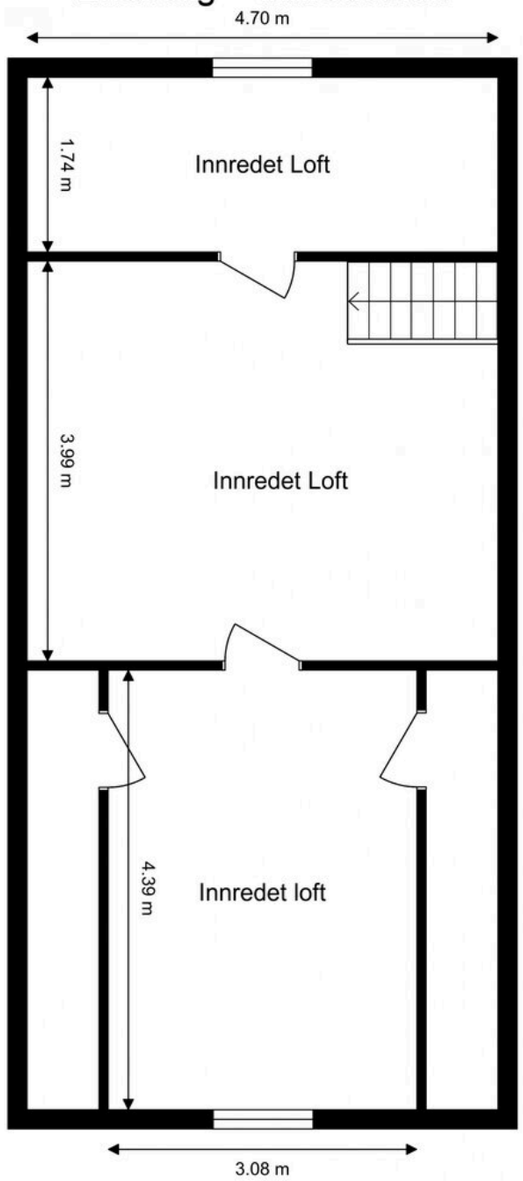


Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Rykeneveien 793, 4821 RYKENE

Enebolig - Innredet loft



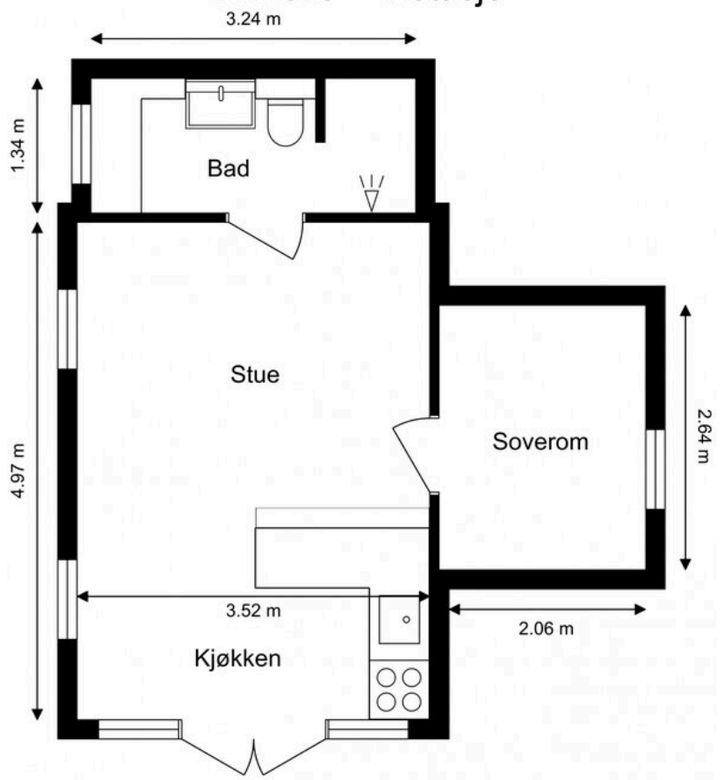
Ordernr. 15086818

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Rykeneveien 793, 4821 RYKENE

Anneks - 1.etasje



Ordernr. 15086818

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 106,0 m²

- BRA-i: 78,0 m²
- BRA-e: 28,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Eneboligen har en gjennomgående eldre bygningsmasse med varierende alder og standard på bygningsdeler og installasjoner.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate av stein og nedfelt kjøkkenvask. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenet har flislagte gulv og malte vegg- og himlingsflater.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte og malte veggflater samt malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjnisje med glassvegg og glassdør samt opplegg for vaskemaskin.

Badet har fått tilstandsgrad 3, og det må påregnes totalrenovering innen kort tid.

Innvendige overflater består blant annet av flislagte gulv, tregulv og malte vegg- og himlingsflater.

Det innredede loftet har tregulv, malte overflater og knevegger mot kaldt loft.

Annekset inneholder stue/kjøkken, bad og soverom. Bygningen er vurdert samlet til tilstandsgrad 2.

For nærmere beskrivelse av standard og tilstand vises det til tilstandsrapporten.

Internett
Det er fiber i boligen.

Oppussing
Boligen ble malt i sommeren 2026.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
God plass til parkering på egen tomt.

Diverse
Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Tak, yttervegg og fasade
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2 Årstall 2026
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Malt yttervegger og vinduer.

Elektrisitet
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2020
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Byttet til nye stikkontakter og flyttet på noen el-rør.

Sopp og skadedyr
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus

Planer og godkjenninger
25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja
Beskriv nærmere hvilke forhold Kommunen eier nabotomten og har sendt nabovarsel på å bygge ny bolig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 22 stk.), tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 3 stk.) og tilstandsgrad IU (TGIU, totalt 1 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av beredernes alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere i kjøkkenbenk. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Kjøkken - Enebolig:

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. For nærmere vurdering av vannrør se punkt "annet" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Se punkt "Annet" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
- Innredning: Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Andre rom - Enebolig:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Det observeres enkelte riss på skorsteinen/peis i stue. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

Loft - innredet - Enebolig:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er omfattende knirk i gulvet. Forholdet typer på underliggende årsaker som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene, og at det er bevegelser i den underliggende gulvkonstruksjonen. Konsekvensen kan være betydelig, og eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Synlige skjevheter i takkonstruksjon: Takets konstruksjoner har synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.
- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
- Takgjennomføringer (takhatter o.l.): Takgjennomføringer (skorstein) med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Skorsteiner (over tak): Skorsteinen har synlige symptomer på slitasje og elde, og det registreres sprekkdannelser i murpussen. Konsekvens er at dette blant annet kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller andre kompenserende tiltak.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Andre byggverk - Anneks:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Utvendige forhold: Fasademateriale viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Ytterdør har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Innvendige forhold: Arbeidene på våtrom, vann og avløpsrør bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. På grunn av våtrommets utforming og plassering mot yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Vegg og takflater generelt bærer preg av slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Kjøkkeninnredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
- Utvendige avløpsledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Enebolig:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og løse gulvfliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.
Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.
Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
Drypplekkasje er observert på armatur. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader. For vurdering av vann og avløpsrør se punkt "Annet" under avsnitt om tekniske anlegg.
Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten.
På grunn av våtrommets utforming og plassering mot yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Tekniske anlegg:

- Annet: Arbeidene på vann og avløpsrør bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging av vann og avløpsrør av rørlegger.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Enebolig innredet loft:

- Skjevhetsmåling: På innredet loft er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens er at forholdet kan skyldes underliggende feil, som krever behov for utbedring. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Følgende bygningsdeler har fått TGIU (ikke relevant) i tilstandsrapporten:
Tekniske anlegg:

- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Byggemåte
Bolig oppført i 1900-05. Bygget er oppført med ringmur med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre.

Frittstående anneks. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og dører med karmer av tre.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1223,90 kvm.
Enebolig. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, steinheller, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ifølge SEFRAK-registeret er den eldste delen av boligen oppført på 1800-tallet. I matrikkelrapporten er boligen imidlertid registrert som tatt i bruk på 1900-tallet. På bakgrunn av de ulike opplysningene er det eksakte byggeåret ikke kjent.

Det har ikke blitt søkt om tillatelse til oppføring av anneks og tilbygg fra 2005. Kjøper overtar alt ansvar for eventuelle krav som måtte bli reist i forbindelse

med anneks og tilbygg.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og ildsted plassert i stue.

Energikarakter: G - Rød
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

49 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 990,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

2 064 090,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 18 284,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt
3018,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).

Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 496 739,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 986 955,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. AS-65.

Regulering
Kjøper er kjent med at området er "uregulert", men at det omfattes av kommunens LNFR-område. Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og lignende. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 6498, tgl. 05.09.1973 - Skjønn
EKSPROPRIASJONSOVERSKJØNN VEDR.RIKSVEG 407
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 442287, tgl. 02.06.2008 - Målebrev
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig
Eiendommen er registrert i SEFRAK og er merket med rød trekant.

De grå trekantene på kartet viser bygninger som allerede er revet.
For å søke i SEFRAK-registeret, gå til følgende nettside:
https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner.
Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

Boplikt
Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

- Vaskemaskin og kjøleskap

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning (der selger er privatperson / forbruker), vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Morten Bomsholmen Steine.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rykeneveien 793.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 421, bnr. 14 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260356.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 3,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

Vederlag er summert til kr. 111 100,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 19 900,00

Utlegg er summert til kr. 19 900,-.

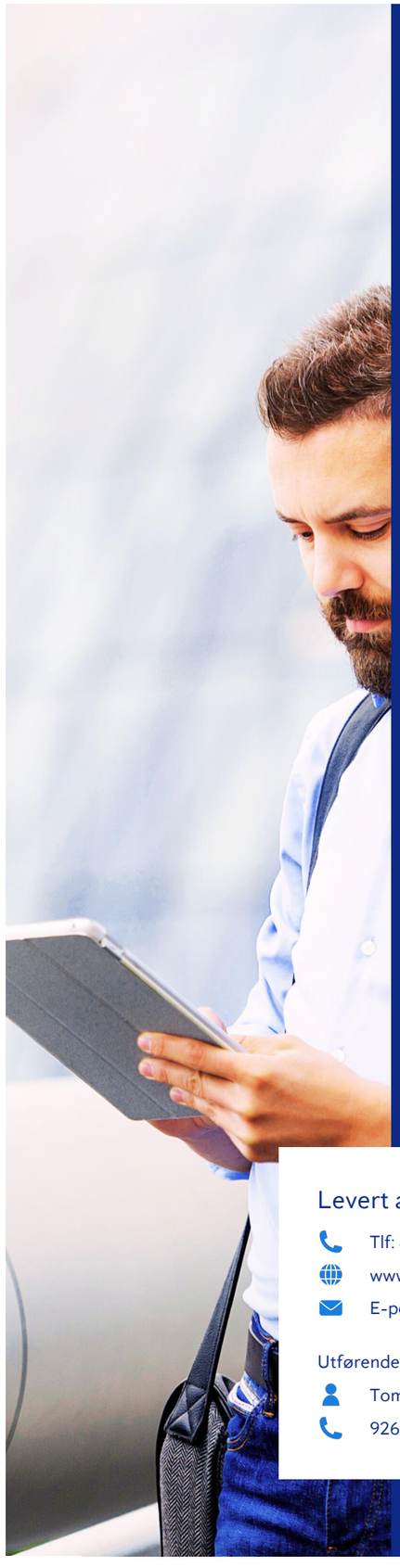
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 131 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt

eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Rykeneveien 793
4821 RYKENE
Gnr./Bnr.: 421/14
Arendal kommune

Rapportdato: 20.10.2026
Befaringsdato: 19.10.2026
Referansenummer: 15086818

Areal

Enebolig
Bruksareal: 78 m² (BRA-i: 78 m²)
Anneks
Bruksareal: 28 m² (BRA-i: 28 m²)

Totalt bruksareal: 106 m² (BRA-i: 106 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

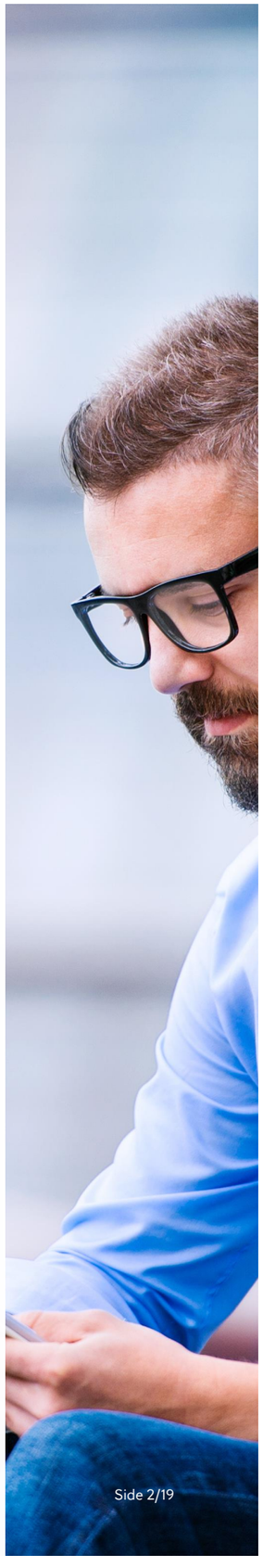
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.10.2026
Referansenummer	15086818
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0356
Hjemmelshaver/selger	Morten Bomsholmen Steine
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Morten Bomsholmen Steine
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	20.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Rykeneveien 793
Postnummer/sted	4821 RYKENE
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	421/14
Tomt	Eiet tomt: 1224 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1900-05		2006-07
Anneks	Ukjent		

Tomtebeskrivelse
Enebolig.
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, steinheller, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Bolig oppført i 1900-05. Bygget er oppført med ringmur med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre.

Frittstående anneks. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og dører med karmer av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder
Enebolig:
1. etasje: Gang, bod, toalettrom, stue, bad, kjøkken og soverom.
Loftsetasje: Innredet loft.
Anneks:
1. etasje: Kjøkken/stue, bad og soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Enebolig		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Enebolig		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
		Annet	10	Kr 0 - 10 000
Andre rom - Enebolig		Ventilasjon	10	
Loft - innredet - Enebolig		Overflate gulv	11	
		Ventilasjon	11	
		Synlige skjevheter i takkonstruksjon	11	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Enebolig innredet loft	12	Kr 10 000 - 50 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	12	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	13	
		Gnagersikring	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	13	
		Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	13	
		Skorsteiner (over tak)	13	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	15	
		Utvendige avløpsledninger	15	
Andre byggverk - Anneks		Helhetsvurdering	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	54			54	
	Gang, bod, toalettrom, stue, bad, kjøkken og soverom.				
Innredet loft	24			24	
	Innredet loft.				
SUM	78			78	
	Total bruksareal: 78 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Anneks	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	28			28	
	Stue/kjøkken, bad og soverom.				
SUM	28			28	
	Total bruksareal: 28 m²				

Kommentar til arealmålingen

Enebolig:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 40 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 24 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 09.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Enebolig

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og malte veggflater. Malt himlingsflate. Gulvstående servantinnredning, ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående servantinnredning med utslagsvask med armatur. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstav for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i egen nisje. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og løse gulvfliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Drypplekkasje er observert på armatur. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader. For vurdering av vann og avløpsrør se punkt "Annet" under avsnitt om tekniske anlegg. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. På grunn av våtrommets utforming og plassering mot yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - Enebolig

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Belysning over kjøkkenbenk Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator	
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring. For nærmere vurdering av vannrør se punkt "annet" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Annet" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerstav for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Varmtvannsbereder på 116L (fra 1992) plassert på bad.

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TG 3	Annet	Arbeidene på vann og avløpsrør bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging av vann og avløpsrør av rørlegger. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - Enebolig

Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Heltre innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - innredet - Enebolig

Loftet er innredet med knevegger mot kaldt loft. Gulvflater belagt med heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Heltre innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er omfattende knirk i gulvet. Forholdet typer på underliggende årsaker som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene, og at det er bevegelser i den underliggende gulvkonstruksjonen. Konsekvensen kan være betydelig, og eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Synlige skjevheter i takkonstruksjon	Takets konstruksjoner har synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
HMS	Rekkverk ved åpning til underliggende etasje	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverket vurderes ikke å være utformet på en måte som hindrer klatring, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for små barn. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres enkelte riss på skorsteinen/peis i stue. Konsekvens er at forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser og medføre brannfare. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge om lokale utbedringer er tilstrekkelig eller om utskiftning er nødvendig.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til innredet loft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Enebolig:
Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Anneks:
Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Enebolig 1.etasje - Anneks 1.etasje

TG 1	Enebolig 1.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	Anneks 1.etasje	På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
TG 3	Enebolig innredet loft	På innredet loft er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens er at forholdet kan skyldes underliggende feil, som krever behov for utbedring. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for kartlegging. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere i kjøkkenbenk. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Gnagere - Muselort i kjøkkenbenk.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra ukjent eksakt årstall).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2006-07 (i følge huseier). Undertak fra 2006-07 (i følge huseier), av duk. Skorsteinspipe. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp

TG 2	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av en stige med den begrensningen dette innebærer. Konsekvens er at deler av taket kan ha avvik som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette for å avklare om det finnes avvik som ikke lot seg registrere på befaringsdagen.
	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Takgjennomføringer (skorstein) med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Skorsteiner (over tak)	Skorsteinen har synlige symptomer på slitasje og elde, og det registreres sprekkdannelser i murpussen. Konsekvens er at dette blant annet kan medføre redusert tetthet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon eller andre kompenserende tiltak.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: -Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i murt naturstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendig trapp

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i murt naturstein. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av murt naturstein.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Andre byggverk - Anneks

Frittstående anneks. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og dører med karmer av tre.

Boligen inneholder: Stue/kjøkken, bad og soverom.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Utvendige forhold: Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Ytterdør har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Innvendige forhold: Arbeidene på våtrom, vann og avløpsrør bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. På grunn av våtrommets utforming og plassering mot yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Vegg og takflater generelt bærer preg av slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Kjøkkeninnredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 05.11.2025, har referanse/saksnummer 48682, og viser til avvik. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret, datert 05.01.2026. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra 2006-07 (i følge huseier).

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige. Se beskrivelse fra huseier i egenerklæringsskjema.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på bad.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

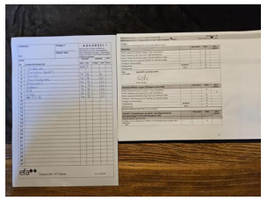
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Rykeneveien 793, 4821 RYKENE

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rykeneveien 793	Rykeneveien 793	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars, 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

September, 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Steine, Morten Bomsholmen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt yttervegger og vinduer

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet til nye stikkontakter og flyttet på noen el-rør

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen eier nabotomten og har sendt nabovarsel på å bygge ny bolig

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

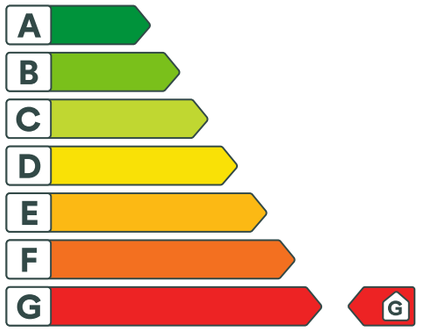
Forsikringsnummer 32569130

enova

Energiattest



Adresse **Rykeneveien 793, 4821 RYKENE**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375766**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167140793**
Gårdsnummer **421**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1850**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **572,16**

Gårdsnummer 421, Bruksnummer 14 i 4203 ARENDAL kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.10.2026 13:16 – Sist oppdatert 09.10.2026 13:16
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4203/421/14	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: 06.04.2011	Berørt	4203/421/4	0,0
	Matrikkelført: 14.04.2011	Berørt	4203/421/13	0,0
		Berørt	4203/421/14	0,0
		Berørt	4203/421/48	0,0
		Berørt	4203/600/407	0,0
Omnummerering	Forretning: 07.01.1992	Mottaker	4203/421/14	0,0
	Matrikkelført:			
Skyddeling	Forretning: 01.12.1908	Avgiver	4203/421/2	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4203/421/14	0,0

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 421, Bruksnr 14 **Kommune:** 4203 Arendal

Adresse:
Veiadresse: Rykeneveien 793, gatenr 47400
4821 Rykene
Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 4301 Helle-Nersten
Valgkrets: 7 Rykene
Kirkesogn: 5070601 Øyestad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:
Type: Best. grunneiendom
Bruksnavn: Refsnes
Etableringsdato: 01.12.1908
Areal: 1 223,9 kvm
Arealkilde: Beregnet Areal
Arealmerknad:

Tinglyst: Ja
Matrikkelført: Ja
Har festegrunn: Nei
Skyld: 0,06

Reg.landbruksreg.: Nei
Antall teiger: 1
Seksjonert: Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernin g / vernеklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.10.2026 13:16 – Sist oppdatert 09.10.2026 13:16
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rykeneveien 793	Bolig	83,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	83,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	83,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167140793			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,0		64,0				
L01			19,0		19,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.04.2010
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300207082			Antall etasjer:	1

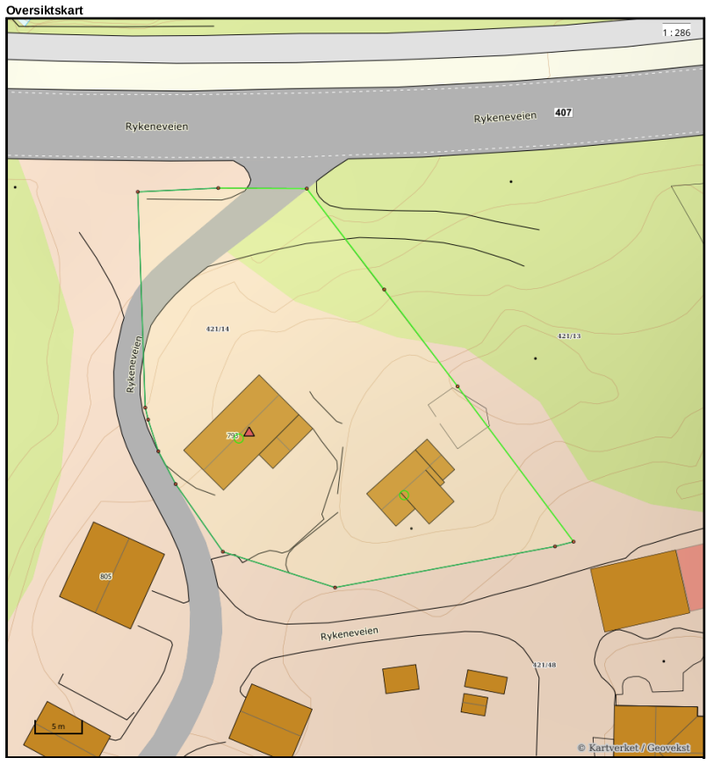
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

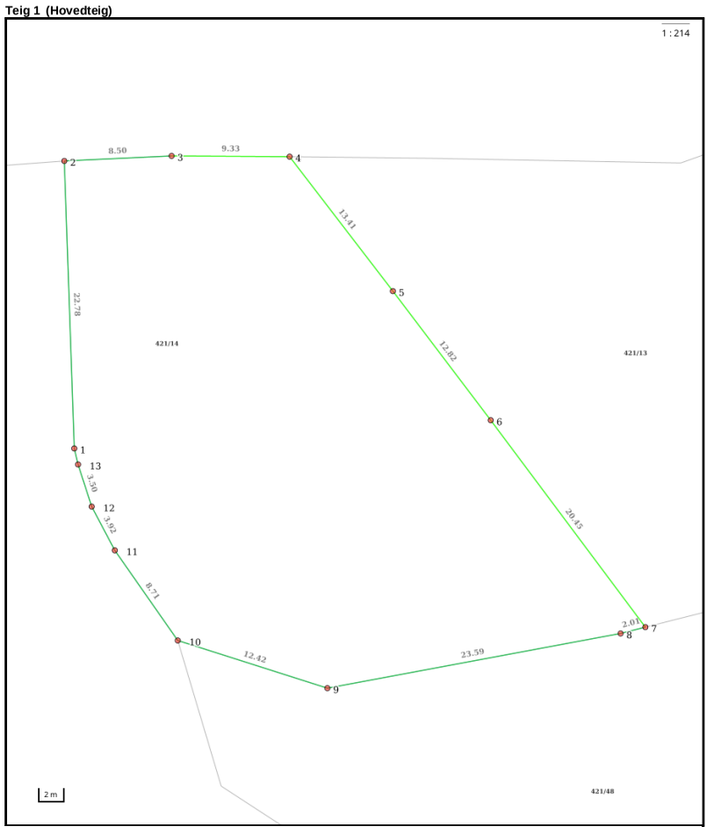


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 223,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 474 367,37	479 917,89	22,78m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
2	6 474 389,97	479 915,07	8,50m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 474 391,12	479 923,49	9,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 474 391,89	479 932,79	13,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
5	6 474 382,02	479 941,87	12,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 474 372,53	479 950,49	20,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 474 357,30	479 964,13	2,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 474 356,63	479 962,23	23,59m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 474 350,25	479 939,52	12,42m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 474 352,95	479 927,40	8,71m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 474 359,62	479 921,80	3,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
12	6 474 362,91	479 919,67	3,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
13	6 474 366,13	479 918,30	1,31m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

	RANDI ENDRESEN, REFSNES HELLE.	Dato	Sign.
1	Registrert	27.10.82	HES.
2	Godkjent/klar for regning	27.10.82	BAM
3	Tilknyttingsavg. betalt	4.11-82	G.P.
4	Tilkoblingstillatelse utstedt	9.11-.82	G.P.
5	Ferdigbefaring	21/1-83	T.B
6	Årsavgift beregnet	17.1.83	Sem
7	Vannmåler godkjent og avlest		
8	Klar for arkivering		
	Kopi til bygningskontrollen		
10	Arkivert		
		27.1.83	Sem

o0oKZ
421/14 Fer
bravida

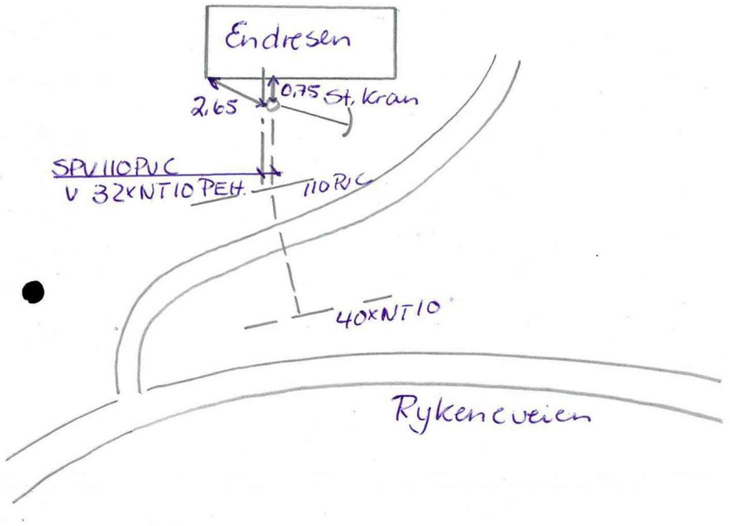
Bjk

BRINGSVERD & WESTBERG VVS
AUT. RØRLEGGERFIRMA

Klodeborg, 4800 Arendal
Telefon: 041/47585
Bankforb.: Aust-Agder Sparebank
Bankgiro: 2800.05.26691

Mål over stoppekran hos Randi Endresen Helle

Dato 3-12-82



E. BRINGSVERD OG F. WESTBERG
AUT. RØRLEGGERFIRMA
E. Bringsverd
4800 Arendal

Matt. 8.12.82

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur: 6 1	2. Pilarer, laftestein e.l.: — Merknad: BETONG MELLOM KJELLER SOM MAIL VART PÅLET
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	V	1. Oppfylt: 4	2. Gangheyde — 3. Kryperom — 4. Åpen — Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre: 5	2. Mur- — 3. Stavt — 4. Metall- — 5. Blandings- — 6. Annet — Merknad
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen — 2. Jord, torv — 3. Tre: 5 8 6 — 4. Stein — 5. Sement- — 6. Plater — 7. Papp, plast — 9. Annet	Merknad: STÄFFP. MOT SØR ORG. TØMMERMANNSP. M PROF MOT NORD
21	TAKFORM	V	1. Saltak: 1 — 2. Valm m.m. — 3. Pult, flatt — 4. Hvelv, kup. — 9. Annet	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv — 2. Tre — 3. Naturstein — 4. Teglstein: 1 — 5. Sementstein — 6. Plater — 7. Papp, plast — 9. Annet	Merknad
23	ETASJETALL	V	1 et. — 1½et: X — 2 et. — 2½et. — 3 et. — 3½et. — 4 et. — 4½et. — 5 et.	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde: 1040 cm — Bredde: 500 cm — Skorsteiner: 1 stk.	Merknad
28	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1: 1 8 5	Merknad: første halvdel 1800 t
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1: 1 9 7 — 2 — 3	Merknad: 1944 - PÅBYGD MOT ØST GANG + KAMMERS. Merknad forts.
30	FLYTTING	X	Tidskode 1 — 2 — 3	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1.God stand: 0 — 2.Beg. forfall — 3.Langt kommet forfall — 4. Ruin	Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 — 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4	Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1.Bevaring på stedet: 1 — 2.Bevaring annet sted på samme eiendom — 3.Flytting / salg til annen eiendom — 4.Forfall / riving for godt	
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring: X — 2. Kml § 4 — 3. Kml § 5 — 4. Kml § 6 — 5. Kml § 15 — 6. Kml § 21 — 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale	

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	V	JA ○ NEI ⊗
38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	V	JA ○ NEI ⊗
39	FORSIKRINGSSELSKAP	O	
40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	O	
41	BYGGHERRE	O	
42	BYGGMESTER / ARKITEKT	O	
43	ANDRE OPPLYSNINGER	V	OPPLYSNINGER : LARS TORJUSSEN

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: Arendal (Sted) 3/10-1994 (Dato) (Underskrift)

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: ARENDAL (Sted) 15/2 1996 (Dato) (Underskrift)

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " " , " usikker/mangler
O – " ikke " , " mangler
X – " " " , rubrikken irrelevant
□ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

143

RIKSANTIKVAREN

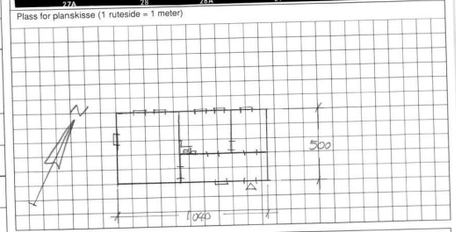
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

	OBJEKT		BOLIGHUS, REFSNES, RYKENE, ØYESTAD
	EIER (navn, postadresse)		ARNE TORJUSSEN, (BJØRBEKKTUNET)
	BRUKER (navn, postadresse)		INGEN
ARKIVKARTREF. 1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 — Registreringskrets nummer: 4004 — Hus løpenummer: 143
ARKIVKARTREF. 2	FOTONUMMER	V	Filmnr. 023 — Bildenr. l. 25 h. 30
ARKIVKARTREF. 3	KARTBLADNR.	V	Karttype: 1 — Kartblad: BQ 010-5-3
LOKALISERING 5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL
LOKALISERING 6	TOPOGR BETEGN.	V	Topografisk betegnelse navn / nr.: ØYESTAD 191
LOKALISERING 7	MATRIKKEL	V	G.nr. 421 — B.nr. 14 — Feste- — Underfeste- — Merknad
LOKALISERING 9	EIENDOMMENS NAVN	O	Dialektform — Offisiell form: REFSNES
LOKALISERING 10	VEI / GATEADR.	X	Vei / gatenavn — Nr. — Bokstav
FUNKSJON OG MILJØ 48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BOLI — Merknad
FUNKSJON OG MILJØ 12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 2 1 1 — Merknad
FUNKSJON OG MILJØ 13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 0 0 0 — Merknad
FUNKSJON OG MILJØ 14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	?	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdriv. — 3. Tjenestemenn: 2 — Merknad: HUSMANN
FUNKSJON OG MILJØ 15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig fritst ○ s.bygd. ○ — 2. Del av anlegg (gruppe) fritst ⊗ s.bygd. ○ — Merknad: HAR NYERE BU
FUNKSJON OG MILJØ 16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) — 2. Mindre tettsted: 6 — 3. Gårdsbruk (innmark) — 4. Seter — 5. Annet grisgrendt strøk — 6. Ubygget strøk — Merknad
		X	50 REFERANSE



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



R 0 7 0 V / 45358735 Geomatikk
09064004143

Arealplaner under arbeid

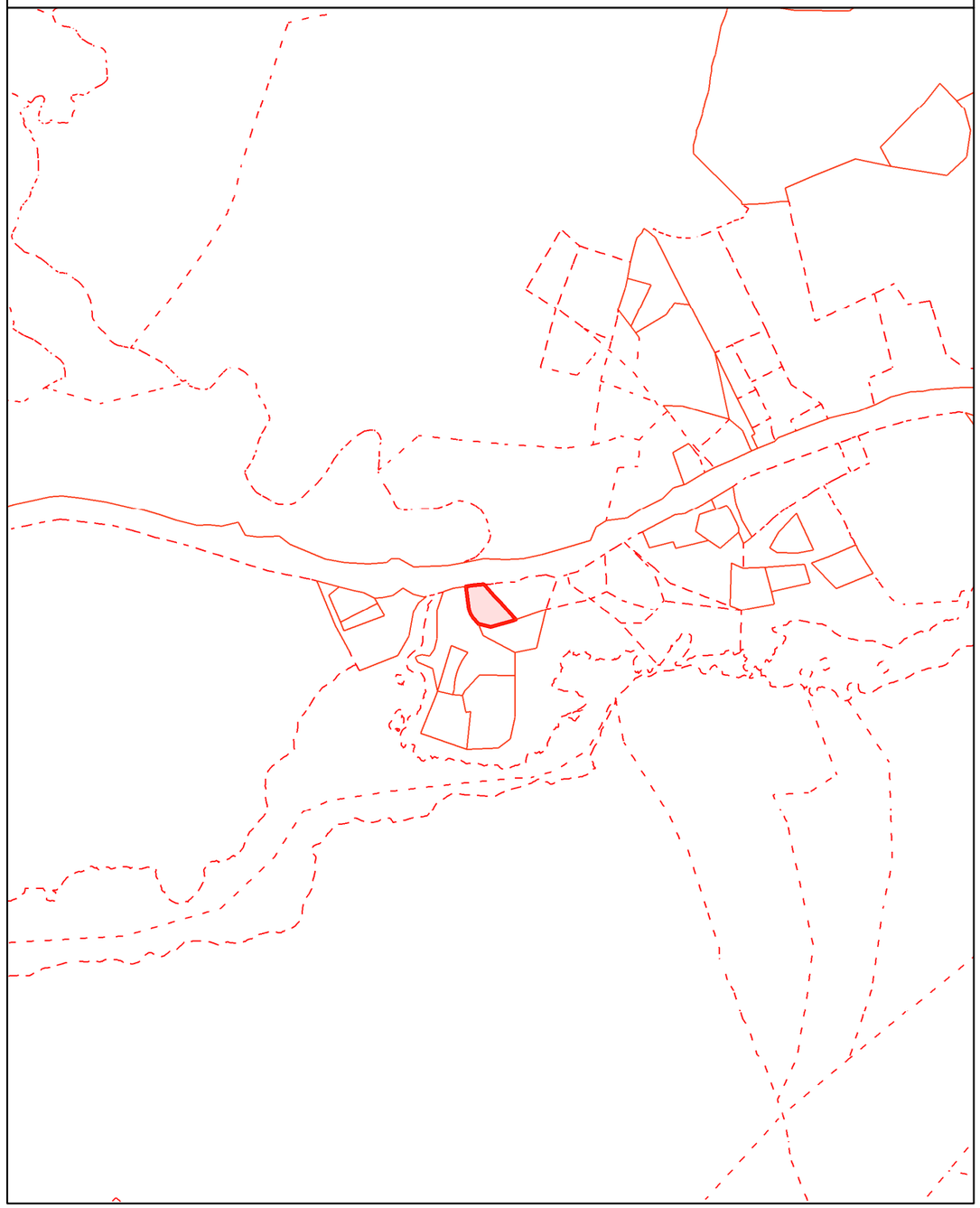
Adresse: Rykeneveien 793, 4821 RYKENE
Gnr/Bnr: 421/14/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-10-09

ARENDAL KOMMUNE

N

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



ambita

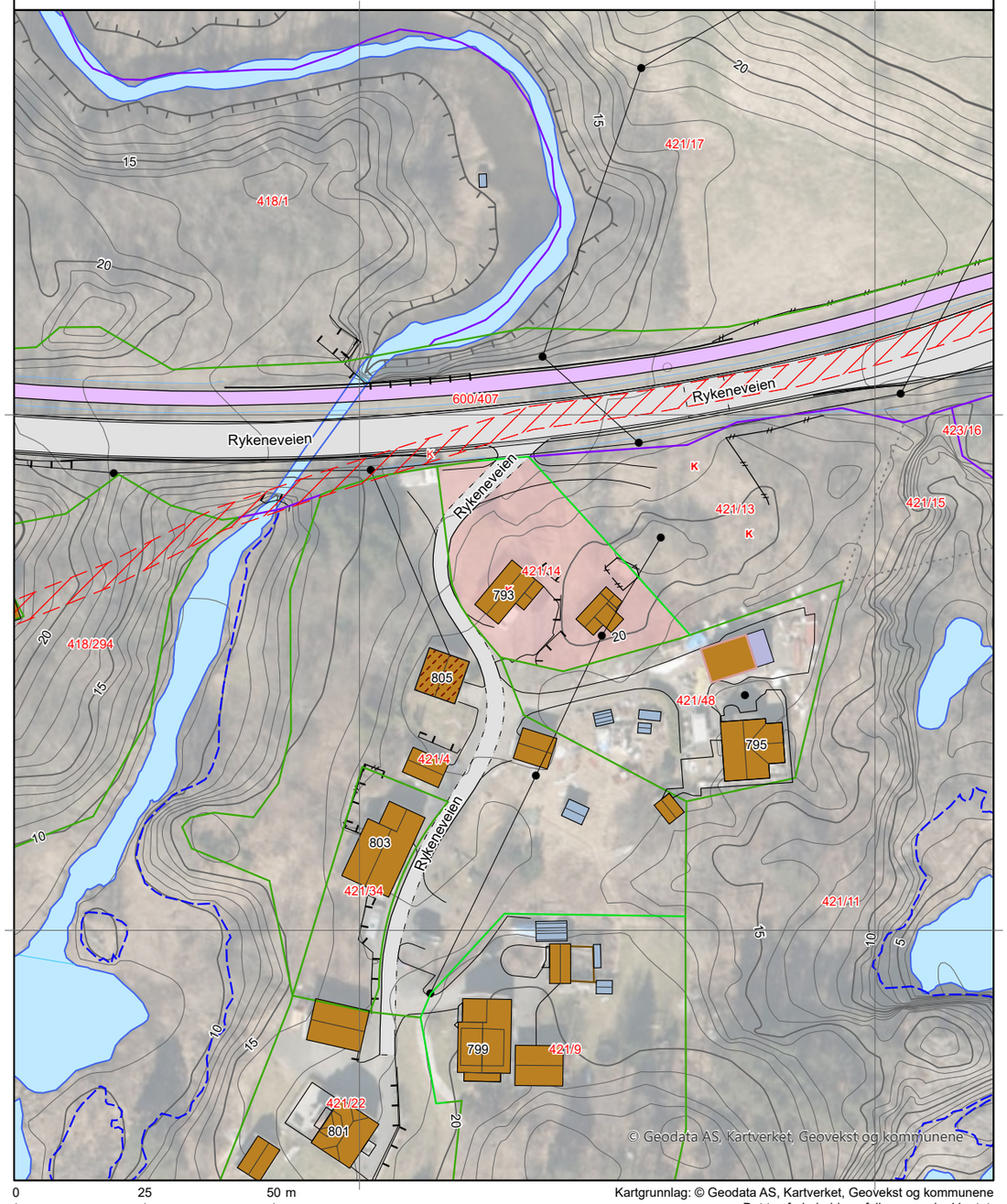
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/421/14/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

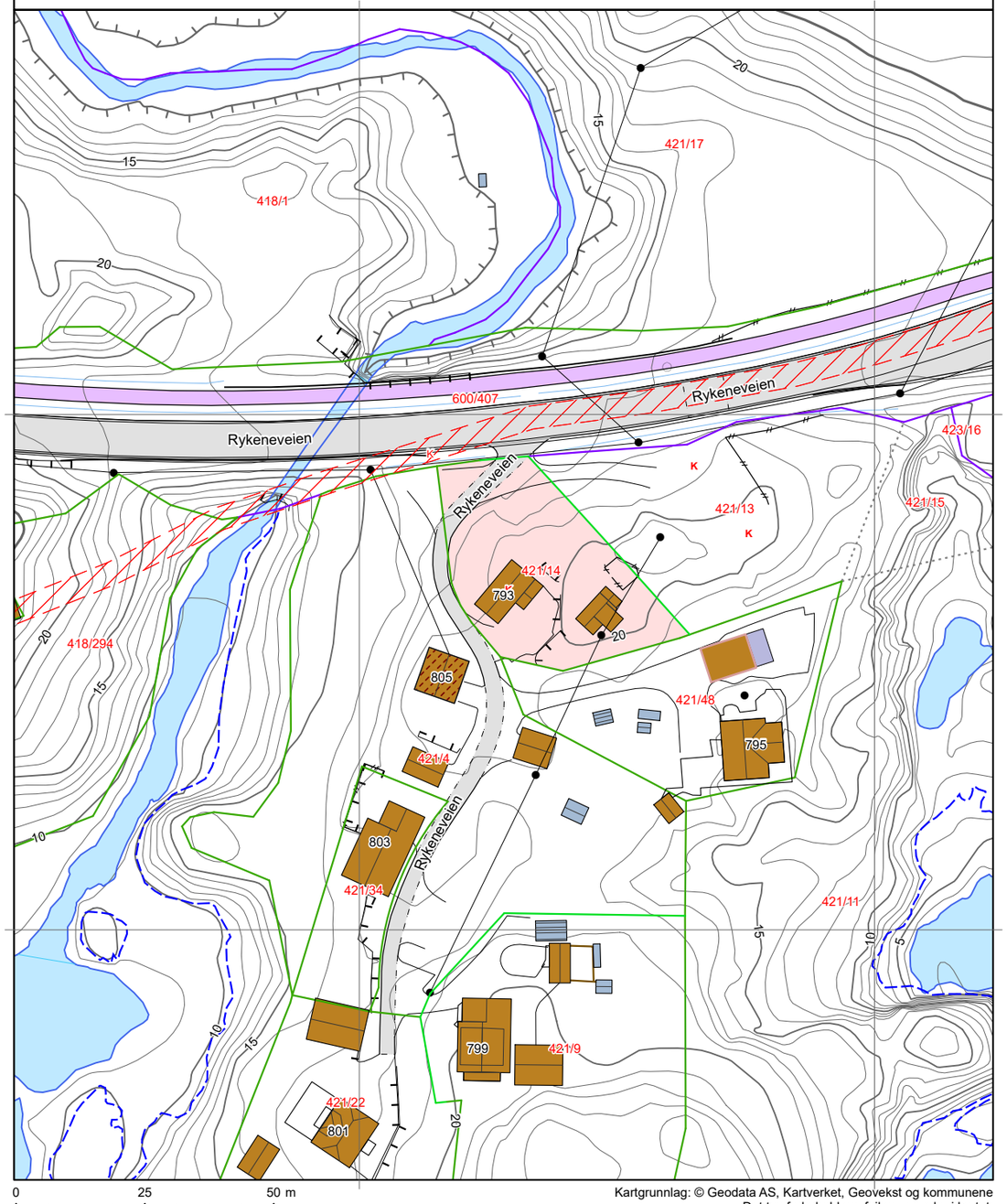
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/421/14/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommunedelplan

Adresse: Rykeneveien 793, 4821 RYKENE
Gnr/Bnr: 421/14/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

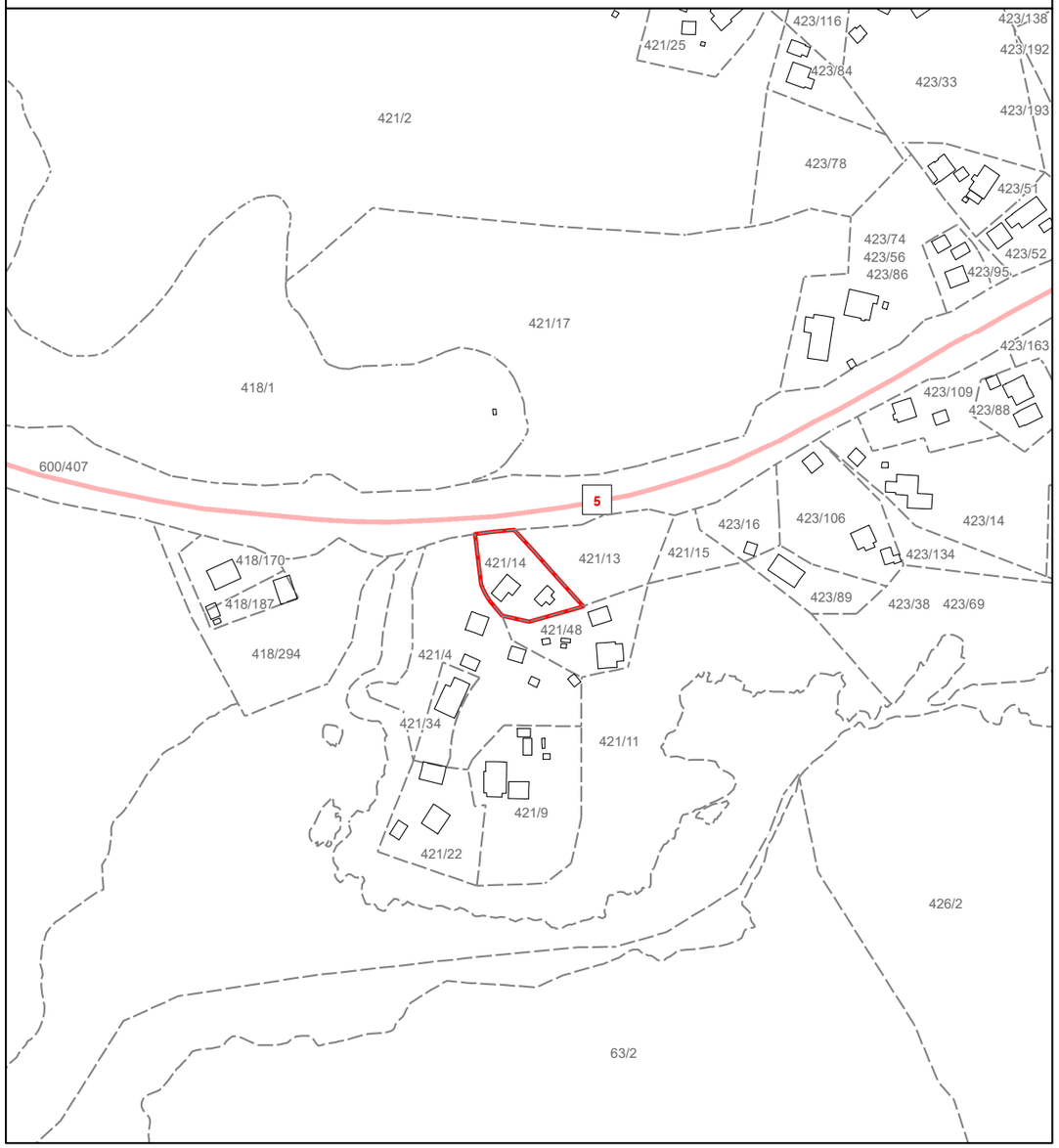
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-10-09

N



Kommuneplan

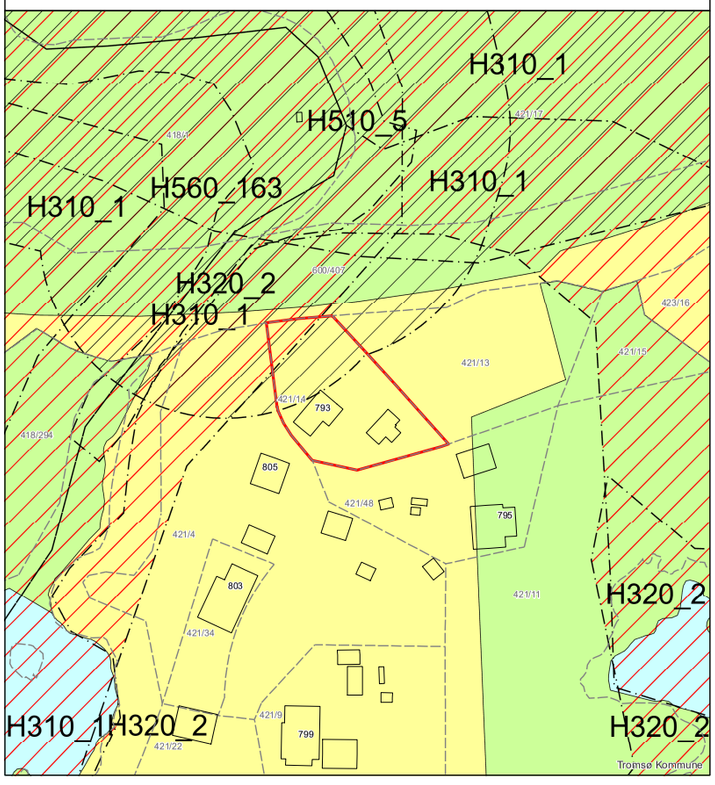
Adresse: Rykeneveien 793, 4821 RYKENE
Gnr/Bnr: 421/14/0/0
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-10-09

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Faresone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

DC NR. 6498 -5.9.73

Rettsbok
for
Nedenes skjønns-rett.

Rettens formann: Sorenskriver Odd Woxholt, som settedommer.
Skjønnsmenn: 1. Forretningsfører Peder Bjerkholt, Arendal,
2. Bonde Odd Espeland, Blakstad,
3. Bonde Stian Longum, Austre Moland, Arendal,
4. Bonde Reidar Marcussen, Tromøy, Arendal,
5. Bonde Arne Ramsvatn, Tromøy, Arendal,
6. Snekker Magnus Risland, Froland.
Varamann: Gårdbruker Olav Johnsen, Staubø.
Protokollfører: Rettens formann.
Sak nr. 35/70 B.
Saksøker: Statens Vegvesen v/Vegsjefen i Aust-Agder.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Haakon Fjalstad, Arendal.
v/ adv. Gunnar Nerdrum.

Saksøkte:
1. Osuld Flaten.
2. John Pedersen.
3. Kari Omholt.
4. Bjorbekk Samvirkelag v/ Harald Askildsen
5. Gunvor Lunderød
6. Ås pleiehjem v/Fylkesmannen i Aust-Agder
7. Øyestad Kommune v/ Ordføreren
8. Øyestad Misjonsforening v/Terje Terjesen
9. Håkon Bjorbekk.
10. Trygve Terjesen
11. Olav Terjesen
12. Morten Johnsens dødsbo v/Johannes Johnsen
13. Oddmund Asbjørnsen.
14. Erna og Per Bjørhall
15. Nils Johnsen
16. Yngvar Grude
17. Rasmus Sparsås
18. Marie og Jørgen Olafsen
19. Oddvar Knudsen, Asdal Varehandel
20. Dagfinn Terjesen
21. Knut Eriksen
22. Lars Bø, Asdal
23. Margit og Jens Lia
24. Nils Knudsen
25. Lars Sparsås
26. Solveig Arntsen
27. Olaf Lauvrak
28. Gunhild Bjorbekk
29. Nils Haugenes
30. Halvor Knudsen, Asdal
31. Emil Knudsen, Asdal
32. Alf Andersen
33. Alf Walter Larsen
34. Thorvald Rønning
36. Einar Berntsen
37. David Bergmann
38. Olaf Christensen
39. Herlaug Ranneklev og I/S Villabygg

- 2 -

39B. Jan Olav Ranneklev
40. Nils Rannekleiv
41. Lars Rannekleiv
43. Erling Fløystad
44. Kristian Bøe
45. Ragna Lingså
46. Nils Væding
47. Jørgen Nylunds dødsbo
48. Kristen Blakstad
49. Kristen Nersten
50. Gustav Samuelsen
51. Nils E. Nærsten
52. Jens Vestøl
53. Olav V. Rasmussen.
54. --------
55. Nersten Bedehus
56. Selma Hansen
57. Odd Angor Olsen
58. Reinhard Rasmussen
59. Håkon Hansen
60. Ole Hansen
61. Odd Olsen.
62. Charles Rasmussen
64. John Olsen
65. Amanda Hansen
66. Knut Nersten
66A. Jenny Ludvigsen
67. Harry Olsen
69. Bertha Solli
69A. Karl Solli
70. Torolf Jørgensen
71. Ruth Aas
72. Otelie Bentsen
73. Olaf Jørgensen
74. Andor Jørgensen
75. Terje Terjesen
76. Else Valberg
77. Olga Torjussen
79. A/S Rygene, Smith & Thommesen
80. Olav Kristiansen
81. Trygve Torjussen
82. Marie Jensen
82A. Emil Andersen
82B. Einar Jensen
83. Reidar Øyestad
84. Brith Olsen
85. Odd Hanssen m.fl.
88. Osuld Liene
89. Åge Erlingsen

Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray for takstnr.: 1, 4, 8, 10, 11, 18, 32, 39, 39B, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 74, 75, 77 og 80.

H.r.adv. Odd Vinje for takstnr.: 3, 9, 12, 14, 15, 20, 28, 33, 48, 61, 66, 66A, 67 og 79.

Advokat H. Henriksen for takstnr.: 13, 16, 19, 24, 25, 29, 31, 36, 38, 47, 59, 60, 62, 70, 72, 73, 76, 81, 82 og 89.

Advokat Reidar Vestheim for takstnr.: 46, 69 og 69 A.

- 3 -

Advokat Torodd Thorsen for takstnr.: 21, 22, 26, og 58.

Advokat Torleiv Rike for takstnr.: 41, 43 og 44.

Saken gjelder: Ekspropriasjonsoverskjønn i anledning av anlegg/utbedring av Riksveg 407 Bjorbekk - Rygene.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører, ble det deretter

den 22. mai 1971 i Tinghuset i Arendal

avsagt slikt enstemmig

Overskjønn:

I. I medhold av veglovens § 50, jfr. Samferdselsdepartementets rundskriv av 20. jan. 1965, gjorde vegsjefen i Aust-Agder den 1. juli 1969 vedtak om eiendomsinngrep til ervervelse av grunn og rettigheter til anlegg av riksveg 407, parsell Strømmen - Bjorbekk og parsell Bjorbekk-Rykene.

Den 15. september 1969, begjærte h.r.adv. Haakon Fjalstad på vegne av Samferdselsdepartementet skjønn til fastsettelse av erstatninger for eiendomsinngrepet. Skjønnet ble avhjemlet den 1. juni 1970.

Samferdselsdepartementet v/ vegsjefen i Aust-Agder begjærte i rett tid ved min prosessfullmektig overskjønn for de fleste av takstnumrene, og overskjønn ble også begjært fra flere grunneiere.

Hvilke takstnummer overskjønnet omfatter vil fremgå av rettsboken.

I medhold av domstolelovens § 55, 2. ledd ble Sorenskriveren i Jæren, Odd Woxholt oppnevnt av Justisdepartementet den 28. sept. 1970 til å styre overskjønnet.

Retten er satt med utenbygds skjønnsmenn, oppnevnt i medhold av skjønnslovens § 14.- En varamann har deltatt under hele overskjønnet, og trådte inn som medlem av skjønnsretten fra og med 7. mai, da en av skjønnsmennene måtte fratre pga.a. sykdom.

Inkominasjonen fant sted den 5. november 1970 i Jurysalen i Arendal. - Det fremkom ingen innsigelse mot rettens sammensetning eller mot ekspropriasjonshjemmelen.- Derimot ble det fra endel av de saksøkte begjært utsettelse fordi det var kommet sne om natten.-

Etter forhandling ble det fra takst nr. 43,

- 4 -

Erling Fløystad gitt tillatelse til igangsettelse av arbeid på hans eiendom før overskjønnet var holdt, på vilkår av at retten foretok befaring straks, og ny befaring til våren, slik at retten kunne få best mulig grunnlag for å vurdere de skader og ulemper som anlegget ville føre med seg for dette takstnummer. Retten samtykket i å foreta befaring, og videre forhandlinger ble utsatt til 3. mai 1971 - Den 3. mai 1971 fortsatte forhandlingene. Partene og deres prosessfullmektiger fikk anledning til å uttale seg, befaringen startet 3. mai, og fortsatte 4., 5. og 6. mai. 7. mai var det prosedyre og retten fortsatte med foreløpige skjønnskonferanser 10., 11., 12. og 13. mai. Den 13. mai ble det også av rettens medlemmer foretatt etterbefaring.

Saksøkerens prosessfullmektig nedla slik påstand:

1. Overskjønnet fremmes overensstemmende med de alminnelige og spesielle forutsetninger som er stillet opp.
2. Det avsies fravikelseskjennelse.

De saksøktes prosessfullmektiger har for sine parter nedlagt slike generelle påstander:

Advokat Torleif Rike, som prosessfullmektig for takstnr. 41, 43 og 44:

"1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for grunnavståelse og for økonomisk skade og ulempe av enhver art som ekspropriasjonen medfører.
2. Statens vegvesen bærer de lovbestemte utgifter ved skjønnet, og erstatter de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand."

Advokat H. Henriksen som prosessfullmektig for takstnr. 13, 16, 19, 24, 25, 29, 31, 36, 38, 47, 59, 60, 62, 70, 72, 73, 76, 81, 82 og 89:

"De klienter som jeg representerer tilkjennes full erstatning av Statens Vegvesen for ethvert økonomisk tap de lider som følge av ekspropriasjonen, samt erstatning for utgifter til juridisk assistanse."

Advokat Torodd Thorsen som prosessfullmektig for takst nr. 21, 22, 26 og 58:

"1. De saksøkte jeg representerer får full erstatning ved ekspropriasjonen.
2. Dessuten får de erstattet utlegg til juridisk bistand."

- 5 -

Advokat Reidar Vestheim som prosessfullmektig for takst nr. 46, 69 og 69 A.

"Mine parter tilkjennes full erstatning for ethvert økonomisk tap som følge av ekspropriasjonen, samt erstatning for utgifter til juridisk bistand."

H.r.adv. Chr. Stray som prosessfullmektig for takstnr. 1, 4, 8, 10, 11, 18, 32, 39, 39B, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 74, 75, 77 og 80:

" De saksøkte tilkjennes full erstatning for skade og ulempe, herunder verdiforringelse av gjenværende eiendom med 6 % rente fra 1. jan.1969. De saksøkte tilkjennes erstatning for utgifter til juridisk bistand."

H.r.adv. Odd Vinje som prosessfullmektig for takst nr. 3, 9, 12, 14, 15, 20, 28, 33, 48, 61, 66, 66A, 67 og 79:

"1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for ethvert økonomisk tap som de påføres ved ekspropriasjonen med tillegg av 6 % årlig rente fra 1/1-1969.
2. De saksøkte tilkjennes saksomkostninger av Statens Vegvesen."

Det er for overskjønnet utarbeidet følgende

ALMINNELIGE

SKJØNNSFORUTSETNINGER.

1. EKSPROPRIASJONENS OMFANG m.v.

1.1. Det eksproprieres grunn til eiendom til anlegg av ovennevnte veg i det vesentlige den bredde og på den måte som er angitt for skjønnsretten ved utstikking i marken, ved tverrprofiler og kart.

Ekspropriasjonen vil også omfatte grunn til nødvendige skråninger for fyllinger, grøfter o.l. Det vil under en hver omstendighet bli ekspropriert grunn i en minsteavstand av 3 meter fra vegkanten, målt vannrett.

Ekspropriasjonen vil enn videre omfatte rett til avledning av vann fra vegområdet.

1.2. For arealene fastsettes grunnerstatningene til en pris pr. m2 for hvert enkelt takstnummer. Hvis det senere under arbeidets gang av tekniske grunner skulle vise seg nødvendig å benytte grunn til skråninger og motfyllinger ut over det som er påvist ved dette skjønn, forutsettes slik grunn erstattet etter den ved dette skjønn fastsatte pris pr. m2. Grunneieren kan dog kreve at denne pris justeres i henhold til indeksen for levekostnader. Slik justering og spørsmål om eventuell økt ulempe som følge av utvidelse av ekspropriasjonsarealet under arbeidets gang, avgjøres særskilt ved senere overenskomst eller skjønn.

Hvis det senere gjøres innskrenkninger i de arealer

- 6 -

som er nevnt under 1.1. foran, skal spørsmålet om erstatning for eventuell økt ulempe ved innskrenkningen avgjøres ved senere overenskomst eller skjønn.

1.3. Skjønnet fastsetter verdien av hus som eksproprieres til eiendom og likeledes erstatning for flytting av hus. Hvorvidt hus skal eksproprieres til eiendom eller eieren etter overenskomst påtar seg å flytte huset, fastsettes som spesiell skjønnsforutsetning for vedkommende takstnummer. På liknende måte fastsettes innen hvilken frist huset skal flyttes eller fraflyttes.

1.4. I tilfelle hvor det etter vegvesenets skjønn er nødvendig å anlegge og ha liggende veg over annen manns grunn fram til avkjørsel, eksproprieres rett til dette.

2. VEGVESENETS FORPLIKTELSER

2.1. Vegvesenet påtar seg å flytte eksisterende gjerder, med mindre grunneieren selv vil sørge for dette mot erstatning. Vegvesenet setter opp og holder ved like gjerde der hvor det anses nødvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, jfr. veglovens § 44 annet ledd. Hvilke eiendommer dette gjelder for, fastsettes som spesielle skjønnsforutsetninger for de enkelte takstnummer.

Krever grunneieren i andre tilfelle gjerde for å verne eiendommen mot husdyr uten at vegvesenet i disse tilfeller anser gjerde nødvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, avgjør skjønnet om gjerde er nødvendig og fastsetter i tilfelle hvilken erstatning grunneieren skal ha, jfr. veglovens § 44 tredje og fjerde ledd.

Gjerde blir plassert på veggrunnen ved eiendomsgrensen, dersom ikke terrengforholdene eller andre grunner tilsier en annen ordning, jfr. § 45,annet ledd.

Om utførelse og oppsetting av gjerde gjelder de retningslinjer som er trukket opp i Vegdirektoratets rundskriv nr. 49/64. Hvor der fastsettes erstatning for oppsetting av gjerde, kan erstatningen ikke kreves utbetalt før gjerdet er utført.

2.2. Avkjørsler herunder fotgjengeradkomster, til bruk for de enkelte eiendommer, vil bli anlagt i samsvar med den plan som vegvesenet utarbeider og fremlegger under skjønnet. Nye avkjørsler kan ikke senere anlegges uten vegvesenets samtykke.

Innenfor det ekspropriierte område vil avkjørselene bli bygget av vegvesenet i samsvar med de alminnelige regler gitt av Vegdirektoratet 16. juli 1964. Utenfor det ekspropriierte område påtar vegvesenet seg ikke noe arbeid med opparbeidelse av avkjørselsveger med mindre dette blir fastsatt som spesiell skjønnsforutsetning for den enkelte eiendom.

2.3. Dersom grunneieren ønsker å hogge og beholde det nyttbare virke på den ekspropriierte grunn, må han

- 7 -

omlyse herom senest under befaringen. Hogsten (fellingen) må være fullført innen..... med mindre annen frist blir avtalt. Hvis grunneieren ikke foretar hogsten i rett tid, kan eksproprianten la den utføre for hans regning.

Eksproprianten skal for de grunneiere som ønsker det, merke opp beltekantene for hogsten. Begjæring herom framsettes under skjønnsbefaringen.

Eksproprianten foretar ellers hogsten og beholder da selv det som er hugget. Hvis grunneieren dels vil hugge selv og dels overlate hogsten til vegvesenet, forbeholder vegvesenet seg å hugge og fremdrive alt virke under ett. Vegvesenet beholder også da det fremdrevne virke.
Når det gjelder hogst i skogarealer inngår trær og virke under o.o25 m3 i takstene. Trær over 0.025 m3 måles i baret av autorisert tømmermerker etter Tømmermålingens gjeldende regler. Skjønnsretten fastsetter ikke erstatning for slikt virke, idet dette betales etter gjeldende pris på avvirkningstiden for hvert sortiment. Derimot fastsetter skjønnsretten de driftsomkostninger pr. m3 som eksproprianten kan fratrekke, Utgiftene ved måling er grunneieren uvedkommende.

Til fremdrift av virke skal eksproprianten ha adgang til å benytte de vanlige veger, legge- og velteplasser, dog uten fortrengsel for skogeierens ordinære skogsdrift.

I de tilfeller eksproprianten etter avtale med vedkommende grunneier lar denne besørge drift og eventuelt overtar virke, gjøres notat herom i de spesielle forutsetninger.

FORHOLD SOM HOLDES UTENFOR SKJØNNET

3.1. Nødvendig omlegging av offentlige og private kloakker, drensledninger og vannledninger samt elektriske anlegg, herunder telefon, besørges foretatt av vegvesenet og er derfor dette skjønnet uvedkommende. Ledninger som legges for bortledninger av vann fra vegen, anlegges og vedlikeholdes av vegvesenet. Reparasjon og vedlikehold av øvrige ledninger må utføres av eierne. Vegvesenet må varsles før slikt arbeid kan igangsettes over vegens eiendomsområde. Spørsmålet om erstatning for eventuell økt ulempe som vegen forårsaker for reparasjon og vedlikehold av ovennevnte innretninger, avgjøres av særskilt skjønn i mangel av minnelig overenskomst.

3.2. Ulemper som oppstår i forbindelse med anlegget og som forutsettes ikke å vedvare ut over anleggstiden, så som flytting av gjerde, anlegg av opplagsplasser, driftsplasser, plassering av bmkker m.v. holdes utenfor skjønnet med mindre annet blir fastsatt som spesielle skjønnsforutsetninger for de enkelte eiendommer.

Tilfeldig og uberegnelig skade og ulempe som følge av anleggsarbeidet skal i alle tilfelle holdes utenfor skjønnet.

Eventuell erstatning for skade og ulempe som nevnt foran, fastsettes ved senere skjønn i mangel av minnelig overenskomst.

- 8 -

4. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

4.1. Ut over det som er nevnt påtar ikke vegvesenet seg noe arbeid eller forpliktelser, unntatt hvor det uttrykkelig er anført i de spesielle skjønnsforutsetninger.

4.2. Vedlikehold, såvel sommer som vinter, av omlagte private veger, herunder driftsveger, gårdsveger, tilførselsveger, avkjørsler og nye veger som det er ervervet rett til etter pkt. 1.4. er vegvesenet uvedkommende.

4.3. Hvis ikke annet blir bestemt, kan berørte skog- og jordbrukseiendommer drives som før, inntil vegvesenet blir innsatt i besittelsen eller tiltrer de eksproprierte arealer. Driften må innrettes slik at vegvesenets stikk og andre faste markeringer ikke skades eller rives ned. Erstatningen for mulig ulempe ved dette fastsettes ved skjønnet.

4.4. Bortsett fra det som etter det foregående holdes utenfor dette skjønn, skal takstene omfatte enhver erstatning som pliktes for avståing av grunn og rettigheter og for skade og ulempe av enhver art i anledning av veganlegget og den ferdige veg.

Takstene omfatter også skader som er oppstått ved forberedelse av ekspropriasjonen, stikningsskader, målearbeider, grunnundersøkelser o.l., med mindre annet er avtalt med den enkelte grunneier.

4.5. Enhver som berøres av anlegget får sitt særskilte takstnummer. Eventuelle spesielle forutsetninger for de enkelte takstnummer vil bli nevnt og notert under befaringen.

4.6. Av den endelige fastsatte erstatning svares rente etter en rentefot som blir å fastsette av skjønnet. Renteplikten løper fra det tidspunkt eksproprianten i henhold til beslutning eller fravikelseskjennelse kan forlange å bli innsatt i besittelsen mot å betale erstatning i henhold til skjønnslovens bestemmelser.

Hvis tiltredelse har funnet sted før den nevnte tid, blir det adgang for grunneierne til forskottsutbetaling av erstatninger etter nærmere overenskomst i hvert enkelt tilfelle, for den del av det endelige erstatningsbeløp som ikke utbetales forskottsvis, svares rente fra tiltredelsesdagen. Også denne rentefot fastsettes av skjønnet.

4.7. Anlegget av vegen og utbedring, vedlikehold og drift av den ferdige veg skjer ellers i samsvar med veglova av 21. juni 1963 med senere endringer og med de regler og forskrifter som er gitt med hjemmel i denne lov.

4.8. Forutsetningene forbeholdes endret eller supplert.

Det er fra de saksøktes side ikke gjort noen innvending mot de alminnelige skjønsforutsetninger, bortsett fra siste setning i p. 2.1. om at gjerdeerstatning ikke kan kreves utbetalt før gjerdet er utført.- Dette spørsmål er behandlet under p. II.B.4. i rettens alminnelige merknader.

- 9 -

II.

Rettens alminnelige merknader:

A. Ekspropriasjonshjemmel.

Grunnlaget for ekspropriasjonen er vegsjefens vedtak om eiendomsinngrep i h.h. til veglovens § 50, jfr. Samf. dept.'s rundskriv av 20. jan. 1965.

Det er fra de saksøktes side ikke gjort noen innsigelse mot ekspropriasjonshjemmelen, eller mot fremme av overskjønnet.- Retten har heller ikke hatt noen merknader å gjøre, og overskjønnet fremmes.

B. Erstatning.

Partene er enige om at de saksøkte skal ha full erstatning i medhold av prinsippet i Grunnlovens § 105, for grunnavståelser, skader og ulemper av enhver art.- Skjønnsretten legger dette til grunn.

1. Grunnerstatning.

Partene er enige om at de saksøkte for avstått grunn skal ha erstatning etter bruksverdi når denne er høyest og etter omsetningsverdi, når den er høyest. Dette har retten lagt til grunn.

Retten har nøye vurdert hvert enkelt takstnummer og har - der hvor intet annet er sagt - kommet til det resultat at salgs- eller omsetningsverdi er høyest i de tilfelle hvor det dreier seg om hage eller tomtegrunn, eller hvor grunnen ligger naturlig til rette for utnyttelse til tomter.

Ved vurdering av verdien av hage, tomter eller byggegrunn, har retten lagt til grunn forholdene slik de var før vegarbeidet tok til. Samtlige takstnummer i uregulerte strøk, de ferreste har ordnede vann- og kloakkforhold, og for de ubebygde arealers vedkommende, ville det på grunn av bygningsloven, slik den håndheves i Øyestad, neppe bli gitt tillatelse til oppføring av bygninger på disse arealer, før det var ordnet med tilfredsstillende veg, vann og kloakk. Mesteparten av tomteområdene må derfor etter rettens vurdering karakteriseres råmarksareale i bygningslovens forstand. For bebygde arealer hvor det har dreiet seg om ekspropriasjon av grunn av varierende opparbeidelsesgrad, fra godt fundamenterte forretningsarealer, pent opparbeidede hager o.s.v. til ren brakkmark er verdien for disse områder fastsatt ut fra rettens vurdering av opparbeidelsesgrad, beliggenhet, om arealet

- 10 -

er billig eller kostbart å utnytte til tomter og byggeformål o.s.v. - Når det gjelder hagegrunn, har retten av praktiske hensyn valgt å taksere grunnen for seg og beplantninger for seg.- I de tilfelle hvor erstatning av grunn og planter etter rettens mening ikke har gitt full erstatning for inngrepet, er det gitt ulempeserstatning i tillegg.

For dyrkede arealer har retten kommet til det resultat at det er bruksverdien som er den høyeste.- De dyrkede arealer som omfattes av dette skjønn, er dels arealer som har vært drevet som jordbruk, dels arealer som ikke har vært drevet av eieren de senere år, eller har vært leiet bort.- Retten legger til grunn at selve jordbonitet stort sett er den samme for de dyrkede arealer det dreier seg om, og at de variasjoner som er konstatert med hensyn til standard på drenering, og å holde jorden i hevd, neppe har vært så stort at det har vært grunn til verdideferensiering. Retten har videre lagt til grunn en alminneleg, fornuftig, dyktig og kyndig utnyttelse av den dyrkede jord. - Retten har intet sted konstatert driftsmåter eller anvendelse av jorden på en måte som skulle tilsi særvurdering av bruksverdien for det enkelte takstnummer.

Endelig har retten ved vurdering av bruksverdien verdsatt denne ut fra en marginalbetraktning, hvorved det er tatt hensyn til at alle generalutgifter vedrørende driftsbygninger, maskiner og utstyr m.m. vil falle på det gjenværende areal, og at eieren dersom han ikke allerede er overbeskjeftiget på sitt bruk, vil ha vanskeligheter for å finne full inntektsbringende anvendelse for sin arbeidskraft.- Erstatningsfastsettelse av bruksverdi for dyrket jord etter dette prinsipp fører med seg at også "tap for gjenværende arealer" som oftest er dekket. - Utenom kan falle tilfeller hvor inngrepet er så omfattende eller hensett til den eiendom det gjelder, så ekstraordinært at hele driftsgrunnlaget forrykkes.

Grunnerstatning etter bruksverdi på grunnlag av marginalbetraktning dekker heller ikke utgifter som følge av driftsmessige ulemper som kan tilbakeføres som virkning av eiendomsinngrepet.- Disse utgifter er derfor erstattet særskilt, der hvor skjønnsretten har funnet grunnlag for det.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 11 -

2. Båndleggelse som følge av byggegrenser.

Det er i en rekke tilfelle krevet erstatning for tap for areal som båndlegges som følge av byggegrenser.

Overskjønnet viser til den faktiske beskrivelse i underskjønnet. Vegtraseen følger i det vesentlige tidligere riks-vegtrasse, og hvor dette er tilfelle anser ikke retten mindre vesentlige avvik fra tidligere midtlinje tilstrekkelig til å begrunne krav på å få prøvet et eventuelt erstatningskrav av skjønnsretten uten videre, i samband med skjønnet.

På to strekninger er imidlertid vegen omlagt til helt ny trasse, nemlig over takstnummer 12, 13, 14, og til dels 15, samt takstnr. 43.

For takst nr. 13 er det fremlagt en udatert utparselleringsplan, stemplet av Aust-Agder Vegvesen 12-5-67, og fotokopi av brev fra Vegsjefen i Aust-Agder datert 20. juni 1967 til Øyestad bygningsråd. Brevet som åpenbart knytter seg til den foreliggende utparselleringsplan, slutter slik: "Vegsjefen er derfor av den oppfatning at planen bør endres slik at ingen hus kommer nærmere den nye trasseen for riksvegen enn 30 m. fra midtlinjen. Dersom dette blir gjort, vil vegsjefen for sin del kunne godkjenne avkjørselen fra nåværende riksveg, og også allerede nå gi den nødvendige dispensasjon for tomt nr. 1."

I motsetning til underskjønnet kan ikke overskjønnet oppfatte dette som et avslag på en dispensasjonssøknad, men som en uttalelse til bygningsrådet om et foreliggende planutkast.- Videre er det ikke godtgjort for overskjønnet at den angivelige avgjørelse er klaget inn for "høgere styremakt" og at grunneieren der har fått "klageavgjerda mot seg".-

Dette takstnummer står derfor i relasjon til overskjønnet ikke i noen særstilling, i forhold til de øvrige nevnte takstnummer, når det gjelder spørsmål om adgang til å få kravet om ulempeerstatning for båndleggelse behandlet i forbindelse med ekspropriasjonssaken.

For overskjønnet fremstiller det seg som uomtvistelig at takst nr. 15 mister muligheten for utnyttelse av en byggetomt. Det ligger fra før et våningshus på denne eiendom. Grunnen kan som hittil benyttes som hagegrunn,- og retten har ved erstatningsfastsettelsen tatt hensyn til dette.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 12 -

Takstnr. 12, 13 og 15 ligger slik til at de blir berørt av ny byggelinje som følge av vegomleggingen.- Skjønnsretten er imidlertid enstemmig av den oppfatning at det i dag ikke er mulig å ha noen begrunnet oppfatning om hvorvidt det vil oppstå tap eller ikke av den grunn. Det må ansees på det rene at tidligere riksveg forbi takst nr. 12 og 13 vil bli omklassifisert, hvilket vil endre bildet i forhold til i dag hvor det formelt er riksveg rundt hele takst nr. 12 og 13.- Det må enn videre være på det rene at dersom takst nr. 12, 13 og 14 kan bebygges med tilstrekkelig utnyttelsesgrad- det enkelte takst nr. sett som en helhet - vil det neppe bli spørsmål om økonomisk tap.- Dette er imidlertid et planleggingsspørsmål, delvis avhengig av de regler eller retningslinjer som er fastsatt eller følges av bygningsrådet i Øyestad. Spørsmålet bør derfor bli utredet nærmere av grunneierne i samråd med bygningsråd og vegvesen.- Retten vil også vise til at disse områdene med sin sentrale beliggenhet skulle ligge vel tilrette for regulering, hvorved det i samråd med vegvesenet vil kunne tenkes en tilleming av byggelinjene ut fra terrengmessige og praktiske hensyn.

Noe tilsvarende gjelder for takstnr. 43,- Det er hevdet at båndleggelse vil medføre tap fordi saksøkte ikke får sette opp drivhus.- Retten er sterkt i tvil om holdbarheten i dette. Det vises bl.a. til at saksøkte nu vil kunne nytte det område som har vært båndlagt av gammel riksvegtrase, i den utstrekning dette ikke overlappes av båndlegging av den nye trase.- Under ingen omstendighet kan det skjønnes at det blir båndlagt vesentlig mer område i fremtiden enn tidligere, og retten savner en nærmere påvisning og konkretisering av kravet.

Retten har under henvisning til det som foran er anført, og med hjemmel i oreigningslovens § 21, 1. ledd besluttet et års utsettelse med avgjørelse av erstatningskrav for båndleggelse av takst nr. 12, 13, 14 og 43.- Retten går ut fra at partene i mellomtiden drar omsorg for å få klarlagt problemet. Det er imidlertid fra skjønnsrettens side intet i veien for at disse spørsmål kan tas opp til avgjørelse tidligere, dersom de nødvendige planer og utredninger foreligger og partene er enige om å få saken fremmet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 13 -

3. Omlegging av avkjørsler.

Det er i en rekke tilfeller foretatt omlegging av avkjørsler.- I de fleste tilfeller skal vegvesenet i h.h. til de spesielle skjønnsforutsetninger opparbeide ny avkjørsel til eiendomsgrensen, og i alle tilfelle blir avkjørsel lagt så langt vegvesenets eiendomsrett rekker.- med nødvendig terrengmessig tilpasning. Det er reist en rekke krav i forbindelse med omlegging av avkjørsler.

Retten har lagt til grunn følgende:

a. Vegsjefen kan i medhold av veglovens § 41, 1.ledd "påby avkjørsel frå riksveg eller fylkesveg flytt eller endra, eller avgrense bruken eller nekte bruken av slik avkjørsel.".

b. Dersom ikke vegvesenet bekoster eller besørger arbeidet med ny avkjørsel, har eierne krav på erstatning for utgifter til dette arbeide.

c. Det har vært reist tvil om hva som skal regnes som avkjørsel.- I DET FORELiggende skjønn har vegvesenet i alle aktuelle tilfelle lagt til grunn at det skal etableres ny forbindelse fra vegen, fram til eiendomsgrense, eller fra eiendomsgrense til annen tilfredsstillende adkomst til riksvegen.- Videre er det forutsatt overlatt til skjønnsretten å fastsette erstatning for nødvendig omlegging eller videreføring på egen eiendom.- Det er i de alminnelige skjønnsforutsetninger forutsatt at vegvesenet betaler erstatning for ekspropriasjon av vegrett over annen manns grunn i nødvendig utstrekning.

Uten å gå nærmere inn på fortolkning av begrepet "avkjørsel" i vegloven", finner retten at den forståelse som vegvesenet har lagt til grunn i dette skjønn skjønnet er tilstrekkelig til å dekke lovens krav.

d. Det er under en rekke takstnummer nedlagt påstand om erstatning for beslaglagt grunn til veg på egen eiendom, for økede vedlikeholdsutgifter, (sommer og vintervedlikehold) og for lengere adkomstveg.

Retten har lagt til grunn følgende:
Den grunn som beslaglegges til veg på egen eiendom reduseres ikke i salgsverdi, så lenge ingen andre er tillagt vegrett. I den utstrekning vegen er nødvendig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 14 -

for eiendommen, reduserer den heller ikke bruksverdien. for eiendommer hvor erstatning er gitt etter salgsverdi.- For jordbrukseiendommer, hvor erstatning ellers er gitt etter bruksverdi, vil en omlegging som fører til at et større areal enn tidligere beslaglegges til avkjørsel eller driftsveg, føre til avkastningen bli redusert i forhold til det tilleggsareal som beslaglegges. Dette er i skjønnet erstattet etter samme regler som grunnavståelsen, altså fullt avlingstap fastsatt etter en marginalbetraktning.

Når det gjelder utgifter til selve omleggingen av avkjørsler bestemmer vegloven at disse skal dekkes av det offentlige, men vedlikeholdsplikten skal påhvile grunneieren.-

Loven inneholder ingen bestemmelser om hvorvidt eieren har krav på erstatning for økede vedlikeholdsutgifter for lengere veg.- Disse spørsmål må derfor avgjøres ut fra alminnelige rettsprinsipper og rettspraksis. Retten legger da til grunn at ingen har noe rettskrav på privat tilknytting til offentlig veg.- Den tilknytting som finner sted, er avhengig av offentlig tillatelse, og må være avhengig av forholdene til enhver tid. Den som har fått tillatelse til å ha avkjørsel fra en lite traffikert, offentlig veg, må således finne seg i å få denne omlagt eller stengt dersom offentlige hensyn tilsier det, uten derfor å ha krav på erstatning uten videre.- Spørsmålet om erstatning, må i det enkelte tilfelle bero på en avveining mellom offentlige hensyn på den ene side og den enkeltes interesser på den annen.- Hvor grensen skal trekkes må i siste instans bero på et skjønn. Retten har i de tilfeller hvor det i denne sak er reist krav om erstatning for lengere veg og økede vedlikeholdsutgifter ikke funnet utgifter eller ulemper av en slik størrelse at de går ut over grensene for det som en samfundsborger må finne seg i som følge av utviklingen.

4.4. Ulempeserstatning. Gjerdeerstatning.

Det er i en del tilfeller gitt ulempeserstatning for økonomisk skade som er en følge av ekspropriasjonsinngrepet, og som ikke blir dekket ved de erstatninger som er fastsatt for grunn, beplantninger m.v. - "Ulemper

- 15 -

ved redusert areal" er som før nevnt for jordbrukseiendommer gitt ved den fastsatte erstatning for bruksverdi beregnet etter marginalbetraktning. Videre er det for disse eiendommer fastsatt særskilt ulempeserstatning beregnet etter kvadratmeterpris, for mer-areal som belegges til nye jordbruksavkjørsler, (f.eks. som følge av nivåforandringer) eller til nødvendig omlegging av driftsveger. Ved omlegging av driftsveger er det også tatt hensyn til avskårne arealer som ikke kan drives regningssvarende etter nutidens driftsmåter fordi de blir for små.- I andre tilfeller er det fastsatt ulempeserstatning fordi gjenværende areal, eller endel av dette, ikke kan drives med traktor eller andre hensiktsmessige landbruksmaskiner, og i enkelte tilfeller fører omleggingen med seg driftsmessige ulemper av annen art. For hage- og tomtegrunn er også alle påståtte ulemper vurdert, og det er gitt tilleggserstatning i form av "ulempeserstatning" eller "verdiforringelse av gjenværende eiendom",der hvor omsetningsverdien antas redusert mer enn det samlede erstatningsbeløp.- I alle tilfeller er det tatt hensyn til at samtlige saksøkte skal stå i samme økonomiske stilling etter inngrepet som før.- De rent subjektive og følelsesmessige virkninger av inngrepet for den enkelte kan ikke takseres i penger, og er derfor holdt utenfor skjønnet.

Det er prosedert særskilt på bestemmelsene i punkt 2.1. siste setning i de alminnelige skjønnsforutsetninger. Partene har for overskjønnet gjort gjeldende de samme synspunkter som er referert i underskjønnet.- Overskjønnet viser til det som der er sagt, og til underskjønnets avgjørelse som overskjønnet slutter seg til. Det er i dette skjønn ikke i noe tilfelle gitt gjerdeerstatning"for å verne eiendommen mot husdyr".

I de tilfelle hvor gjerdeerstatning er gitt, er det enten som erstatning for tidligere eksisterende gjerde, (eller flytting av dette, der hvor erstatning for nytt gjerde ble billigere), eller det er gitt gjerdeerstatning som erstatning for tidligere mur mot vegen, i de tilfelle hvor skjønnet har funnet at gjerde vil gjøre den samme nytte m.h. til å opprettholde eiendommens tidligere salgsverdi.- I noen tilfeller er det gitt gjerdeerstatning som kompensasjon for ulempe ved at eiendommens grense mot veg utgjøres av en høy og stupbratt skråning.-

- 16 -

I slike tilfeller har vegvesenet om det ønskes full anledning til å sette opp og vedlikeholde gjerder slik som nevnt i de alminnelige skjønnsforutsetninger.

Dersom det ikke gjøres, medfører forholdene etter rettens oppfatning en for eiendommen verdireduserende ulempe som økonomisk svarer til hva oppsetting og fremtidig vedlikehold av gjerde på denne strekning, vil beløpe seg til.

Skjønnsretten er enstemmig av den oppfatning at det ikke er noen hjemmel for å fastsette at ulempeserstatninger ikke skal utbetales før ulempene er avbøtet på den måte som skjønnsretten har lagt til grunn for sine vurderinger. Blant de mange måter som kan tenkes for avbøting av ulemper, er domstolene etter norsk rett forpliktet til å velge den for ekspropriantens billigste måte som vil gi den saksøkte full dekning.- Om skjønnsretten da anser ulempen tilstrekkelig avbøtet med en gjerde-erstatning, kan det ikke innsees at det er grunnlag for å knytte særvilkår til utbetaling av erstatningen, eller at det er grunnlag for å etablere ordninger som ikke gir saksøkte frihet til å velge hvordan han vil bøte på de oppståtte økonomiske ulemper, f.eks. ved tiltak som kan være dyrere og mer omfattende, eller ved å bli sittende med en verdiredusert eiendom, og en til verdireduksjonen svarende erstatning.

Retten har etter den rettsoppfatning som er lagt til grunn, ikke kunnet basere sine avgjørelser på siste setning i punkt 2.1. i de alminnelige skjønnsforutsetninger.

Ellers er disse, samt de spesielle skjønnsforutsetninger som er nevnt under de enkelte takstnummer lagt til grunn for skjønnet.

III.

De alminnelige skjønnsforutsetninger punkt 4.6. har bestemmelser om renteberegning. Skjønnsretten har intet å bemerke til disse bestemmelser.

Renten fastsettes til 5 % for tiden før 1/10 1969 og til 6 % fra og med 1/10 1969.

IV.

De saksøkte har nedlagt påstand om at eksproprianten overensstemmende med skjønnslovens bestemmelser

- 17 -

dekker de med saken forbundne utgifter til det offentlige samt erstatter de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand.

Saksøkerens prosessfullmektig har ikke hatt noe å innvende mot dette.

Påstanden tas derfor tilfølge.-

Den erstatning som ekspropriantens skal dekke for utgifter til juridisk bistand, vil bli fastsatt i særskilt tilleggsskjønn.

V.

De enkelte takstnummer:

Takstnr. 1. Osuld Flaten, gnr. 34, bnr. 9 og 26.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Småbruk - utparsellering av tomter.

Ved Klodeborg-krysset erverves tilleggsareal i forhold til tidligere skjønn, 730 m2 tidligere dyrket mark.

Avkjørselsvei til Klodeborg gruver beslaglegger det meste av en parsell dyrket mark, 700 m2.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 730 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel til Klodeborg stenges ved pel 124 og flyttes til pel 129. Ved pel 129 erværes rett til anlegg av ny avkjørsel i samsvar med skisse av 1.7.1968/E.J. Veirett for privat vei dekker 490 m2 udyrket mark. Gjenværende areal dyrket mark er 210 m2.
C. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Skjønnsforutsetningene er forandret fra underskjønnet fordi det i A. nevnte areal da ikke var oppmålt.

Erstatning:
1. For grunn kr. 6,50 pr. m2.
2. Ulempeserstatning for beslaglagt grunn til privat avkjørsel, samt for uhensiktsmessig gjenværende areal " 5.500,-

Takstnr. 2. John Pedersen, gnr. 34, bnr. 29.

Tilstede under befaringen: Ingen.
Boligtomt. Berøres ikke av riksveien. Privat

- 18 -

vei til Klodeborg gruver legger beslag på 118 m2 hagegrunn.

Spesielle forutsetninger:
A. Avkjørsel ved Klodeborg stenges ved pel 124 og flyttes til pel 129. Ved pel 120 erverves rett til anlegg av ny avkjørsel i samsvar med skisse av 1.7.1968/EJ.
B. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:
1. Ulempeserstatning for beslaglagt grunn til privat vei kr. 770,oo
2. For frukttrær og bærbusker " 1000,-

Takstnr. 3. Kari Omholt, gnr. 36 bnr. 102.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.

Tilstede under befaringen: Saksøktes prosessfullmektig.
Småbruk, veilengde 25 m. nord.
I forhold til tidligere skjønn utvides her grensen for veivesenets eiendomsrett fra 2,60 m til 3,oo m fra veikant.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 10 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 294 nord som før.
Grunnen er ikke tiltrådt slik det var angitt i forutsetningen for underskjønnet, pkt. c.

Erstatning:
1. For grunn kr. 6,50 pr. m2

Takstnr. 4. Bjorbekk Samvirkelag v/ Harald Askildsen, gnr. 36 bnr. 145.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøktes prosessfullmektig.
En mindre ube-bygget tomt, veilengde 60 m nord.
På tomten har sått en garasje tilhørende Leif Wernersen. De spørsmål som måtte reise seg av dette, holdes utenfor skjønnet. De var - sannsynligvis ved en misforståelse - tatt med i underskjønnet.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 214 m2 udyrket mark.
B. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Rettens merknad: Tomten antas å ha vært ubebyggelig også slik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 19 -

veiforholdene var tidligere. Avstått grunn erstattes derfor som utmarksareal.

Erstatning:

1. For grunn kr. 2,- pr. m2.

Takstnr. 5. Gunvor Lunderød, gnr. 39, bnr. 101.
Tilstede under befaringen: Ingen.
Småbruk, veilengde 100 m nord.
Det dreier seg om justering i forhold til tidligere skjønn.
Avkjørselen blir litt utvidet.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 80 m2 dyrket mark, får tilbake 78 m2 udyrket mark i henhold til skjønn av 28.10.1958.
B. Avkjørsel pel 304 som før.
C. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2. " ulemper ved utvidet avkjørsel	"	200,-
3. " tilbakeført udyrket mark	"	2,- pr. m2.

Takstnr. 6. Ås pleiehjem v/ Aust-Agder Fylke, gnr. 36 bnr.25.
Tilstede under befaringen: Bestyrer Olav Øvernes.
Småbruk, veilengde 140 m syd inngår i dette skjønn.
Justering i forhold til tidligere skjønn
Avkjørsel utvides litt.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 74 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 298 syd som før. Avkjørselens svingradier forbedres av veivesenet.
C. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1. For grunn	kr.	6,50 pr. m2.
2. " utført tilpassing av avkjørsel	"	300,-

Takstnr. 7. Øyestad kommune, gnr. 18 bnr. 27 m.fl.
Tilstede under befaringen: Kommuneingeniør A.E. Tengs.
Flere paseller.
Ved Bjorbekk: Dyrket mark, veilengde 60 m syd, samt et areal på nordsiden, i krysset med fylkesvei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 20 -

til Løddesøl.
Dette erververt i sin helhet.
Ved Åsdal: Dyrket mark, veilengde 40 m nord.
Ved Ranneklev: Udyrket mark, veilengde 60 m syd.
Ved Øyestad Kirke: Småbruk, veilengde 230 m. Vei til Øyestad kirke omlegges av veivesenet. Avkjørsel stenges og ny avkjørsel må opparbeides via gårdsvei. Dette er godtatt av eieren av denne veien.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 744 m2 dyrket mark ved Bjorbekk. Denne grunn ble tatt i besittelse 1/1-1969.
B. Øyestad Misjonsforening har vegrett over tomten for det gamle herredshus. Denne vegen kan bli omlagt til annet sted på tomten.
C. Avstår 71 m2 dyrket mark ved Asdal. Grunnen ble tatt i besittelse 1/11-1969.
D. Avstår 160 m2 udyrket mark ved Ranneklev. Grunnen ble tatt i besittelse 1/11-1969.
E. Avstår 573 m2 dyrket mark ved Øyestad kirke.
F. Avkjørsel via privat veg ved pel 845 nord. Adkomstvei over egen grunn ca. 30 meter er anlagt av Øyestad kommune.
C. Vegvesenet omlegger og utvider vegkrysset for vegen til Øyestad kirke.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2. " udyrket mark	"	2,- " "
3. " grunn som beslaglegges av egen veg	"	0 " "
4. " opparbeidelse av ny adkomstvei på egen grunn	"	1.000,-
5. " hekk, trær, busker m.v.	"	1.800,-
6. " veirett over tomten til det gamle kommunehuset	"	600,-

Takstnr. 8. Øyestad Misjonsforening v/ Terje Eriksen gnr. 36 bnr. 275.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Bernhard Bentsen og h.r.adv. Stray.
Dyrket mark, veilengde 30 m syd.
Gammel avkjørsel stenges. Ny avkjørsel over Øyestad kommunes eiendom, takstnr.7.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 21 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 105 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel via gammel riksvei 407 pel 310 syd.

Erstatning:

1. For tomtegrunn	kr.	10,- pr. m2.
2. " opparbeidelse av ny adkomstvei på egen grunn samt avkjørsel fra denne til parkeringsplass	"	1.200,-

Takstnr. 9. Håkon Bjorbekk, gnr. 36 bnr. 7.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Gårdsbruk. Berøres av omlegging av fylkesvei til Løddesøl og Stoa. Veilengde 80 m mot fylkesvei i kurve.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 970 m2 dyrket mark.
B. Eksisterende kummer flyttes til eiendomsgrensen. De forbindes med 12" rør. Ny kum legges på sydsiden av fylkesvegen til Løddesøl. Det legges 12" rør gjennom vegen.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2. " driftsmessige ulemper	"	2.000,-

Takstnr. 10. Trygve Terjesen, gnr. 36 bnr. 96.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Olaf Terjesen og h.r.adv. Stray.
Dyrket mark, veilengde 50 m mot fylkesveg.
Dyrket mark, veglengde 50 m mot fylkesveg.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 70 m2 dyrket mark. Avståelsen skjer ved fylkesvegen til Stoa idet det erverves 2,60 meter ut fra den eksisterende veg. Inngrepet skjer fra avkjørselen til driftsbygningen og nordover.
B. Utbedring av avkjørsel ved pel 305 nord legger beslag på litt dyrket mark.
C. Adkomsten som før.
D. Pumpehus på takstnr. 11, Olav Terjesens grunn flyttes av vegvesenet.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 22 -

2. For ulempe vedrørende utvidet avkjørsel kr. 200,-

Takstnr. 11. Olav Terjesen, gnr. 36 bnr. 97.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Hagegrunn, veglengde 30 m mot fylkesveg.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 105 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel til forretningen via fylkesveg til Løddesøl.
C. Vegvesenet flytter pumpehuset til et annet sted på eiendommen etter Olav Terjesens anvisning.
D. Vegvesenet sørger for nytt gjerde i eiendomsgrensen.
E. Vegvesenet legger drensledning i haven.
F. Vegen legges med asfalt langs eiendommen.
Grunnen er ikke tiltrådt slik som angitt i spesielle skjønnsforutsetninger for underskjønnet punkt G.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Rettens merknader:
a. Retten er av den oppfatning at omleggingen av vegkrysset til Løddesølvegen vil være en vinning for eiendommen, enten den betraktes som forretningseiendom, eller den betraktes som privatbolig.
b. Fylkesvegen fra Stoa vil ikke komme nærmere eiendommen enn før, men vegens nivå bli betraktelig høyere, noe som antas å ville virke sjenerende og verdiforringende for eiendommen.
C. Det er for overskjønnet ikke bevist eller sannsynliggjort at brønnen vil bli ødelagt, skadet eller forurenset som følge av den vegomlegging som skjønnet omfatter. Overskjønnet finner heller ikke grunn til å anta at dette vil skje.

Erstatning:

1. For hagegrunn	kr.	10,- pr. m2.
2. " trær og planter	"	300,-
3. " verdiforringelse	"	1.000,-

Takstnr. 12. Morten Johnsens dødsbo v/ Johannes Johnsen, gnr. 36 bnr. 70 og 71.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: J. Johnsen og h.r.adv. Vinje.
Tidligere småbruk, veglengde 230 m på begge sider,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 23 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 1279 m2 dyrket og 2715 m2 udyrket mark.
B. Driftsveg ved pel 320 nord.
C. Grunnen tiltrådt 1.1.1969.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket - takser-t som atraktiv byggegrunn-råmarkarealer	" 6,- pr. m2.
3.	" driftsmessige ulemper	" 4.300,-
4.	" byggeforbud - spørsmålet utsettes jfr. alminnelig merknader	
5.	" ulemper ved høy skjæring	" 5.000,oo

Takstnr. 13. Oddmund Asbjørnsen, gnr. 36 bnr. 68.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Større villaeiendom, veglengde 110 m på begge sider.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 128 m2 dyrket mark og 1570 m2 udyrket mark.
B. Driftsveg ved pel 340 nord.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.1.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket, takser-t som atraktiv byggegrunn - råmarksarealer	" 6,- pr. m2.
3.	" ulempe ved høyskjæring	" 3000,-
4.	" byggeforbud: Spørsmålet utsettes jfr. alminnelige merknader	
5.	" Påbegynt veg: Utsettes til vurdering i forbindelse med utparselleringsplanen.	

Takstnr. 14. Erna og Per Bjørhall, gnr. 38 bnr. 3.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: H.r.adv. Odd Vinje.
Tidligere småbruk, veglengde 100 m nord. På den andre siden erverves restareal til Lilleelv.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 1294 m2 dyrket mark samt 900 m2 udyrket mark mot Lilleelv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 24 -

B. Grunnen ble tiltrådt 1.1.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket, taksert etter tomteverdi	" 6,- " "
3.	" frukttrær	" 600,-
4.	" ulemper p.g.a. økt trafikk m.v. Ingen erstatning, jfr. de alm. merknader.	
5.	" byggeforbud, spørsmålet utsettes, jfr. alminnelige merknader.	

Takstnr. 15. Nils Johnsen, gnr. 38 bnr. 18.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Tidligere småbruk, veglengde 50 m nord. På den andre siden erverves restareal til Lilleelv.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 679 m2 dyrket og 220 m2 udyrket mark samt 309 m2 udyrket mark mot Lilleelv.
B. Vegvesenet fjerner direkte avkjørselsveg ved pel 355 nord og rydder grunnen.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket "	" 2,- " "
3.	" tap av en byggetomt, (verdiforringelse)	" 4.000,-

Takstnr. 16. Yngvar Grude, gnr. 38 bnr. 35.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 20 m nord.
Avkjørselsveg utvides noe over hans grunn.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 61 m2 udyrket mark.
B. Avstår grunn til utvidelse av privat avkjørselsveg.
C. Grunnen ble tiltrådt 28. 11.1969.
Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til avkjørsel	" 500,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 25 -

3.	For ulemper ved høy skjæring, samt erstatning for tidligere mur	kr. 2.500,-
4.	" skader på grunnmur: Da det er uklart om skader på mur skyldes anleggsarbeidet eller ikke, var det enighet mellom partene å holde dette utenfor skjønnet.	

Takstnr. 17. Rasmus Sparsås, gnr. 36 bnr. 20.
Ingen møtte for saksøkte under befaringen.
Gårdsbruk, veglengde 70 m syd. Eier dessuten en stripe langs vegen på nordsiden utenfor takstnr. 16, Yngvar Grude, takstnr. 20, Dagfinn Terjesen, takstnr. 21, Knut Eriksen og takstnr. 22, Lars Bø Asdal.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 253 m2 dyrket mark.
B. Avstår 180 m2 udyrket mark ved pel 360-363 nord.
C. Avstår 139 m2 dyrket og 9 m2 udyrket mark i en smal stripe langs vegen ved pel 365 - 379 nord. Arealene er omtvistet mellom Rasmus Sparsås og takstnr. 20 Dagfinn Terjesen, takstnr. 21, Knut Eriksen og takstnr. 22, Lars Bø. Arealet begjæres taksert særskilt for de respektive grunneiere.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark	" 2,o " "
3.	" omtvistet areal	" 2,- " "

Takstnr. 18. Marie og Jørgen Olafsen, tomt nr. 3 under gnr. 36 bnr. 1.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Fru Marie Olafsen og h.r.adv. Stray.
Boligtomt, veglengde 40 m syd.
Noen store trær må hogges av vegvesenet.
Stakittgjerde flyttes av vegvesenet.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 25 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 364 syd som før.
C. Vegvesenet setter nytt gjerde i eiendomsgrensen over samme strekning som eksisterende gjerde.
D. Eiendommen ble tiltrådt 1.1.1969.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 26 -

Erstatning:

1.	For hagegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" busker og trær	" 900,-
3.	" ulempe ved større skråning mot naboeiendommen	" 250,-

Takstnr. 19. Oddvar Knutsen, Asdal Varehandel, gnr. 36 bnr. 191 og 285.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Parkeringsplass eller forretningstomt, veglengde 50 m syd.
Avkjørsel i begge ender.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 117 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 368 og pel 371 syd.
C. Eiendommen tiltrådt 1.1.1969.
Arealet var for underskjønnet feilaktig oppgitt for lite.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1.	For grunn	kr. 20,- pr. m2.
2.	" ulemper p.g.a. nivåendring på vegen:	kr. 3000,-

Takstnr. 20. Dagfinn Terjesen, gnr. 36 bnr. 357 og 358.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Garasjetomt gnr. 36 bnr. 357, 438 m2 erverves i sin helhet.
Erstatning for bu og garasje på denne er avgjort ved minnelig ordning.
Hustomt, veglengde 50 m nord, 59 m2 udyrket og 86 m2 dyrket mark - alt hagegrunn.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår gnr. 36, bnr. 357, 438 m2 udyrket mark.
B. Underskjønnet er godtatt av begge parter når det gjelder uthus og garasje på gnr. 36, bnr. 357.
C. Avstår av gnr. 36, bnr. 358, 95 m2 dyrket og 62 m2 udyrket mark. Av dette er 9 m2 dyrket og 3 m2 udyrket omtvistet i forhold til takstnr. 17, Rasmus Sparsås.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 27 -

D. Avkjørsel ved pel 365 nord som før.
E. Grunnen ble tatt i besittelse 1.1.1969.

Erstatning:

1.	For garasjetomten og udyrket mark	kr. 2,-	pr. m2.
2.	" garasje og bod. Underskjønnets erstatning er godtatt av partene.		
3.	" grunn av br.nr. 358	" 10,-	" "
4.	" epletre	" 150,-	
5.	" gjerde som erstatning for tidligere mur	" 2350,-	

Takstnr. 21. Knut Eriksen, gnr. 36 bnr. 342.

Prosessfullmektig: Advokat Torodd Thorsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 50 m nord.
Nåværende avkjørsel nedlegges. Ny avkjørsel felles med takstnr. 22.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 151 m2 dyrket og 43 m2 udyrket mark. Av dette er 62 m2 dyrket og 6 m2 udyrket mark omtvistet i forhold til takstnr. 17, Rasmus Sparsås.
B. Avkjørsel felles med takstnr. 22, Lars Bø ved pel 376 + 4 nord. Knut Eriksen lager vegen selv fra 3 meter fra vegkanten.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Rettens merknad:
Årsak til skader på grunnmur er usikker, og holdes utenfor skjønnet.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2.	" gjerde som erstatning for mur	" 2.500,-	
3.	" opparbeidelse av ny adkomstveg	" 1.000,-	
4.	" beslaglagt grunn til egen adkomstveg. Ingen erstatning, jfr. de alm. merknader.		

Takstnr. 22. Lars Bø Asdal, gnr. 36 bnr. 356.

Prosessfullmektig: Advokat Torodd Thorsen.
Tilstede under befaringen: Adv. Torodd Thorsen.
Boligtomt, veglengde 30 m nord.
Nåværende avkjørsel nedlegges. Ny avkjørsel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 28 -

felles med takstnr. 21.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 188 m2 dyrket mark. Av dette er 68 m2 omtvistet i forhold til takstnr. 17, Rasmus Sparsås.
B. Avkjørsel felles med takstnr. 21, Knut Eriksen pel 376 + 4 nord. Lars Bø lager avkjørselsvegen selv fra 3 meter fra vegkanten.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2.	" frukttrær	" 900,-	
3.	" gjerde istedenfor mur	" 1.500,-	
4.	" opparbeidelse av ny adkomstveg	" 800,-	
5.	" beslaglagt grunn til egen adkomstveg, ingen erstatning, jfr. alm. merknader.		

Takstnr. 23. Margit og Jens Lia, gnr. 36, bnr. 92.

Til stede under befaringen: Jens Lia.
Gårdsbruk, veglengde 60 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 102 m2 dyrket mark.
B. Vegkryss pel 378 syd som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Arealet var for underskjønnet feilaktig oppgitt for lite.

Erstatning:

1.	For dyrket grunn	kr. 6,50	pr. m2.

Takstnr. 24. Nils Knudsen, gnr. 36 bnr. 263.

Prosessfullmektig: Adv. H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Hustomt veglengde 30 m.
Nåværende gangadkomst flyttes via vei til Asdal skole.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 50 m2 dyrket og 83 m2 udyrket mark.
B. Adkomstveg via veg til skolen.
C. Vegvesenet har bygget adkomstvegen. Iflg. krav fra Øyestad kommune skal utkjørselen gis bedre siktmuligheter.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Arealet er i underskjønnet feilaktig gjengitt. for lite

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 29 -

2. Saksøkte hadde fra før bare hesteveg til eiendommen. Vegvesenet har nå bygget bilveg til eiendomsgrensen. Forholdene er nå bedre enn før. Erstatning for videreføring av vegen på egen grunn kr. 0,-

Takstnr. 25. Lars Sparsås, gnr. 36, bnr. 162.

Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Ubebygget tomt ca 600 m2, veglengde 30 m nord.
Vegvesenet vil helst erverve eiendommen i sin helhet.
Det har imidlertid ikke adgang til å ekspropriere hele.
Det begjæres derfor alternativ takst.

Spesielle forutsetninger:

Her begjæres alternativ takst.
Alternativ 1: Hele eiendommen, ca. 600 m2, erverves.
Alternativ 2: A: Avstår 69 m2 udyrket mark.
B: Etableres vegrett for Nils Knudsen.
C: Grunnen ble tiltrådt 1.11.1969.

Erstatning:

Alternativ I.

Hele eiendommen ca. 600 m2 erverves	kr. 3.600,-	
Alternativ II.		
1. For grunn	" 6,-	pr.m2.
2. " vegrett takst nr. 24	" 600,-	
3. " verdireduksjon av restarealet	" 1.725,-	

Takstnr. 26. Solveig Arntsen, gnr. 36, bnr. 140 og 173.

Prosessfullmektig: Advokat Torodd Thorsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hennes prosessfullm.
Hagegrunn, veglengde 40 m syd.
Avkjørsel blir flyttet til felles avkjørsel med takstnr. 27.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 160 m2 dyrket mark.
B: Avkjørsel pel 388 + 5 felles med Olaf Lauvrak.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
D. Innlagt jord beholdes av grunneieren.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2.	" opparbeidelse av privat adkomst på egen grunn	" 1.000,-	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 30 -

Takstnr. 27. Olaf Lauvrak, gnr. 36 bnr. 159.

Til stede under befaringen: Fru Sigrid Lauvrak.
Hagegrunn, veglengde 40 m syd.
Avkjørsel blir felles med takstnr. 26.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 232 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 388 + 5 felles med Solveig Arntsen.
C. Oppkjørt jord beholdes av grunneieren.
D. Anleggsskader på busker og planter ansettes av skjønnet.
F. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2.	" anleggsskader på busker og trær	" 1.200,-	
3.	" mur	" 750,-	

Takstnr. 28. Gunhild Bjorbekk, gnr. 36, bnr. 4 og 19.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Til stede under befaringen: Per Bjorbekk og h.r.adv. Odd Vinje.
Gårdsbruk, veglengde 120 m på begge sider.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 823 m2 dyrket og 130 m2 udyrket mark.
B. Driftsveg ved pel 404 øst.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn - dyrket	kr. 6,50	pr. m2.
2.	" " udyrket	" 2,-	" "
3.	" driftsmessige ulemper	" 750,-	

Takstnr. 29, Nils Haugenes, gnr. 36, bnr. 319.

Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Hustomt, veglengde 40 m syd.

Spesielle forutsetninger:

A. Avstår 152 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 406 syd som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.

Erstatning:

1.	For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2.	" syrinbusk	" 150,-	

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 31 -

Takstnr. 30. Halvor Knudsen Asdal, gnr. 36, bnr. 156.
Til stede under befaringen: Fru Inger Asdal.
Større hustomt, veglengde 70 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 196 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 410 til 411 syd som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11. 1969.
Erstatning.

1. For hagegrunn	kr.	10,-	pr. m2.
2. " dyrket mark	"	6,50	" "
3. " støpesand	"	150,-	

Takstnr. 31. Emil Knudsen Asdal, gnr. 36, bnr. 1.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde 70 m syd.
Dessuten eier han adkomstvegen for takstnr. 32 og 33.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 146 m2 dyrket mark.
B. Vegrett for Alf Walter Larsen, takstnr. 33.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.11.1969.
Arealet var for underskjønnet feilaktig angitt for lite.
Erstatning:

1. For grunn	kr.	6,50	pr. m2.
2. " vegrett for Alf W. Larsen	"	100,-	

Takstnr. 32. Alf Andersen, gnr. 36, bnr. 228.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Større boligtomt, veglengde 40 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 88 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel 428 - 429 som før.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1. For grunn - dyrket	kr.	6,50	pr. m2.
2. " Alf W. Larsens vegrett	"	1.000,-	

Takstnr. 33. Alf Walter Larsen, gnr. 36 bnr. 157.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Til stede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 32 -

Større boligtomt, veglengde 30 m syd.
Nåværende avkjørsel stengt. Ny avkjørsel blir felles med takstnr. 32, - på veg som eies av takstnr. 31.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 109 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 428 - 429 syd.
C. Må selv opparbeide adkomstvei, ca. 52 m.
Erstatning:

1. For dyrket grunn	kr.	6,50	pr.m2.
2. " opparbeidelse av privat adkomstveg av samme standard som den han nå har	"	2.400	
3. " beslaglagt grunn til egen veg. Ingen erstatning, jfr. alm. merknader.			

Takstnr. 34. Thorvald Rønning, gnr. 37 bnr. 13.
Saksøkte var personlig tilstede ved befaringen.
Gårdsbruk, veglengde 100 m begge sider.
Spesielle forutsetninger.
A. Avstår 235 m2 dyrket og 396 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 440 syd for Salve Mikkelsen m.fl.
C. Vegrett for Salve Mikkelsen, takstnr. 35 og Einar Berntsen, takstnr. 36.
D. Driftsveg ved pel 441 nord.
E. Brakker i anleggstiden ca. 1 år.
F. Grunnen ble tiltrådt 1.3.1970.
Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50	pr. m2.
2. " udyrket mark	"	2,-	" "
3. " vegrett for takstnr. 35 og 36	"	400,-	
4. " brakkeleie for 1 år	"	100,-	

Takstnr. 36. Einar Berntsen, gnr. 37 bnr. 49.
Tilstede under befaringen: Fru Jorunn Berntsen.
Større boligtomt, veglengde 100 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 740 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 440 - 441 syd. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen. Brønn forutsettes ikke berørt.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.3.1970.
Erstatning:

1. For udyrket mark	kr.	2,-	pr. m2.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 33 -

2. For grunn til egen avkjørsel	kr.	0,-	pr. m2.
3. " ulempe ved høy skjæring	"	1.200,-	

Takstnr. 37. David Bergmann, gnr. 37 bnr. 21.
Saksøkte var personlig tilstede under befaringen.
Større boligtomt, veglengde 60 m nord.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 248 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 449 - 450 nord som før.
C. Grunnen ble tiltrådt 1.3.1970.
Erstatning:

1. For udyrket mark	kr.	2,-	pr. m2.

Takstnr. 38. Olaf Christensen, gnr. 24, bnr. 14 og gnr. 37, bnr. 35.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Adv. H. Henrichsen.
To parseller:
Ved Sandstø: Større boligtomt, veglengde 80 m nord.
Ved Væding: Dyrket jorde, veglengde 20 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår av gnr. 24 bnr. 14, 144 m2 dyrket mark.
Avstår av gnr. 37, bnr. 35, 276 m2 dyrket og 37 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 449 - 450 nord som før. Driftsveg ved pel 629 - 630 felles med takstnr. 46 Nils Væding.
Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50	pr. m2.
2. " udyrket mark	"	2,-	" "
3. " beslaglagt grunn til avkjørsel og driftsveg	"	260,-	

Takstnr. 39. Herlaug Ranneklev og I/S Villabygg, gnr. 37 bnr. 3.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Herlaug Ranneklev og h.r.adv. Stray
Utbyggingsområde, utmark, veglengde 460 m nord.
Takstnr. 39 A samt takstnr. 86 og 87 i underskjønnet gis avkjørsel over dette takstnummers private veg.
Den private veg forutsettes bygget ferdig frem til påvist påkoblingspunkt.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 1198 m2 udyrket mark.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 34 -

B. Avkjørsel ved pel 487 nord. Vegrett for takstnr. 39 B, Jan Olav Ranneklev, takstnr. 41, Lars Rannekleiv, takstnr. 86, Karl Røynås og takstnr. 87, Kåre Rannekleiv. Vegvesenet omlegger påkobling med 10 m radius til den private veg tilhørende I/S Villabygg.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11. 1970.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1. For udyrket grunn	kr.	2,-	pr.m2.
2. " vegrett for takstnr. 39b, 41, 86 og 87	"	10.000,-	

Takstnr. 39B. Jan Olav Ranneklev, gnr. 37 bnr. 108.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Herlaug Ranneklev og h.r.adv. Stray.
Større boligtomt, veglengde 110 m nord.
Nåværende avkjørsel stenges. Ny avkjørsel over privat veg for takstnr. 39.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 537 m2 hagegrunn.
B. Avkjørsel ved pel 487 nord. Øvrige avkjørsel stenges.
C. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11. 1970.
Denne eiendom er utskilt fra takstnr. 39 etter underskjønnet.
Erstatning:

1. For grunn	kr.	6,-	pr. m2.
2. " gjerde som erstatning for mur	"	1.250,-	
3. " lengre adkomstveg m.v. Ingen erstatning, jfr. alm. merknader.			

Takstnr. 40. Nils Rannekleiv, gnr. 37 bnr. 33.
Var tilstede personlig under befaringen.
Hustomt, veglengde 60 m syd.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 210 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 461 - 462 syd.
C. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.8.1970.
Erstatning:

1. For udyrket mark	kr.	2,-	pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til egen adkomstveg	"	0,-	

- 35 -

Takstnr. 41. Lars Rannekleiv, gnr. 37 bnr. 2.
Prosessfullmektig: Advokat Torleiv Rike.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde 570 m syd.
Han har et garasjeanlegg på nordsiden av vegen hvor utkjørsel direkte til vegen muligens vil bli nektet. Det begjæres derfor alternativ takst.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 995 m2 dyrket og 1376 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 470 syd, ved pel 491 syd og via 487 nord.
Utkjørsel for tømmer ved pel 470 nord stenges og ledes via 487 nord.
C. Driftsveg til jordet etter nærmere bestemmelse.
D. Alternativ takst.
1. Forutsatt avkjørsel fra garasjeanlegget ved pel 470 nord opprettholdes.
2. Forutsatt direkte utkjørsel stengt, og all kjøring derfor henvist via avkjørsel ved pel 487 nord.
E. Grunnen ble tatt i besittelse 1. oktober 1970.
Erstatningspåstand:
1. Erstatning for veggrunn med fyllinger og busslomme.
2. Erstatning for grunn til ny adkomst til bustadhus og driftsbygning.
3. Ulempeerstatning for uheldig arrondering grunnet busslomme på dyrka mark.
4. Erstatning for tap i driftsresultatet. Ca. 1 dekar av ca. 25 dekar maskinjord.
5. Ulempeerstatning for ødelagte bryggeplasser.
6. Ulempeerstatning for mer tungvint framdrift av tømmer.
Også saksøkte har begjært overskjønn.
Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50	pr.m2
2. " udyrket mark	"	2,-	" "
3. " ulempe for dyrket mark som belegges til jordbruksavkjørsel og driftsveger	"	6,50	" "
4. " egen avkjørsel til bolighus og driftbygninger	"	0,-	
5. " anlegg av ny driftsveg til driftsbygning	"	2.500,-	
6. " ordning av veg til båtplass	"	1.000,-	

- 36 -

7. For garasje:
Alternativ I
Erstatning: kr. 0,-
Alternativ II
Erstatning basert på nyoppføring og ny adkomst. Nyoppføringsverdien redusert med det beløp som svarer til reduserte vedlikeholdskostnader i forhold til nå " 35.000,-
Ellers ingen erstatning.

Takstnr. 43. Erling Fløystad, gnr. 25, bnr. 1 og gnr. 24 bnr. 5 og 12.
Prosessfullmektig: Advokat Torleiv Rike.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Småbruk, veglengde 650 m på begge sider.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 5290 m2 dyrket og 2094 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 572 nord.
C. Driftsveg ved pel 545 syd, 552 nord, 572 syd og 581 - 82 nord. Lastelomme ved pel 552 nord.
D. Overflødig gammel veggrunn ved pel 544 - 584 går tilbake under forbehold av myndighetenes godkjennelse. Arealet er beregnet til 1575 m2.
E. Grunnen ble tatt i besittelse 5.11.1970.
Erstatningspåstander:
1. Erstatning for veggrunn med fyllinger.
2. Erstatning for grunn til adkomst og av- og påkjørsler.
3. Erstatning for gjerde ca. 800 meter.
4. Erstatning for tap av areal utenfor vegfyllinga og for ødelagte bryggeplasser i en strekning av 600 m.
5. Ulempeerstatning for forbud mot bygging av drivhus på et areal på ca 3 dekar.
6. Tap i driftsresultatet (mister ca. 5 dekar av ca. 24 dekar maskinjord.)
7. Ulempeerstatning for tap eller vanskeliggjort adkomst til elva, laksefiske, bryggeplasser m.v.
8. Erstatning for tap av frukttrær.
Erstatning:

1. For dyrket mark	kr.	6,50	pr.m2.
2. " udyrket mark	"	2,00	" "
3. " dyrket jord som beslaglegges av jordbruksavkjørsler	"	6,50	" "
4. " frukttrær	"	12.000,-	

- 37 -

5. For driftsmessige ulemper bl.a. p.g.a. uhensiktsmessig arrondering, øket gjerdehold, vanskeliggjort adkomst til båt og laksplass ved elven m.v. kr. 25.000,-
6. For byggeforbud. Utsettes, jfr. alm. merknader.
7. For gammel veggrunn som eventuelt går tilbake til saksøkte " 2,- pr.m2.

Takstnr. 44. Kristian Bø, gnr. 24 bnr. 8,10 og 20.
Prosessfullmektig: Advokat Torleiv Rike.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Småbruk, veglengde 390 m på begge sider.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 2875 m2 dyrket og 1814 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 613 nord, anlegges av vegvesenet.
C. Krøttersti ved pel 613 syd. Driftsveg ved pel 592 nord, 600 syd og 619 syd. Nåværende driftsveg stenges ved pel 585 nord og 597 nord.
D. Vegvesenet anlegger brønn for husdyr i kulturbeitet syd for vegen etter nærmere avtale.
E. Vegrett for takstnr. 88, Osuld Liene ved pel 613 nord.
F. Overflødig gammel veggrunn ved pel 602 - 622 går tilbake med forbehold av myndighetenes godkjennelse. Arealet er beregnet til 945 m2.
G. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
Erstatningspåstander:
1. Erstatning for grunn til veg og fyllinger.
2. Ulempeerstatning for tap av et jordstykke på ca. 1,5 dekar hagejord og 1 dekar beitemark.
3. Ulempeerstatning for tungvint drift av kulturbeite (ca. 15 dekar).
4. Erstatning for tap i driftsresultat. Mister ca. 3 dekar av ca. 25 dekar dyrket jord.
5. Tap av ca. 15 dekar kulturbeite.
6. Erstatning for tap av frukttre.
Erstatning:

1. For dyrket jord	kr.	6,50	pr. m2.
2. " udyrket jord	"	2,-	" "
3. " grunn som beslaglegges til avkjørsel i dyrket mark	"	6,50	" "

- 38 -

4. For frukttrær kr. 1.000,-
5. " driftsmessige ulemper bl.a. p.g.a. vanskeliggjort adkomst til kulturbeite, og øket gjerdehold m.v. " 12.000,-
6. " gammel veggrunn som eventuelt går tilbake til saksøkte " 2,-pr.m2.

Takstnr. 45. Ragna Lingås, gnr. 24, bnr. 33.
Ingen tilstede under befaringen.
Hustomt, veglengde 80 m nord.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 193 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 631 - 632 nord som før.
C. Vegrett for Jørgen Nylund.
Erstatning:

1. For udyrket mark	kr.	2,-	pr. m2.
2. " frukttrær	"	200,-	
3. " vegrett for takstnr. 47	"	300,-	

Takstnr. 46. Nils Væding, gnr. 24 bnr. 11 og 34.
Prosessfullmektig: Advokat Reidar Vestheim.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde i alt 240 m dels på den ene, dels på den andre siden.
Det avstås grunn fra flere parseller, som fremgår av de spesielle skjønnsforutsetninger.
Spesielle skjønnsforutsetninger:
A. Avstår 689 m2 dyrket mark mellom takstnr. 44, Kristian Bø og takstnr. 38 Olaf Christensen. Denne grunn ble tiltrådt 1.11.1969.
B. Avstår 208 m2 dyrket mark mellom takstnr. 47 Jørgen Nylund og takstnr. 48 Kristen Blakstad.
C. Avstår på nordsiden av vegen ovenfor takstnr. 47 Jørgen Nylund ialt 255 m2 dyrket og 239 udyrket mark.
D. Krøttersti ved pel 624 syd. Driftsveg ved pel 629 + 5 syd felles med takstnr. 38 Olaf Christensen. Driftsveg ved pel 640 syd og 642 nord.
E. Vegvesenet anordner fremkost for hestekjøring fra beitet til kalvehagen ved pel 643 nord.
F. Avkjørsel ved pel 6656 - 657 nord. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen gjennom kulturbeitet ca. 70 meter.
G. Brønn forutsettes ikke berørt.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 39 -

Erstatning:

1.	For dyrket grunn	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket (kulturbeite)	"	4,- " "
3.	" dyrket grunn som beslaglegges til jordbruksavkjørsel	"	6,50 " "
4.	" grunn som beslaglegges til omlegging av avkjørsel for saksøkte og takstnr. 48	"	6,50 " "
5.	" gjerde på begge sider av ny avkjørsel over kulturbeite	"	2.500,-
6.	" driftsmessige ulemper ved bl.a. oppdeling av kulturbeite, vanskeligere vanningsforhold for beitedyr, vanskeliggjort adkomst til beiteområder m.m."		6.000,-

Takstnr. 47. Jørgen Nylunds dødsbo, gnr. 24, bnr. 18 og 19.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Gunnar Nylund og adv. H. Henrichsen
Småbruk, veglengde 60 m på begge sider.
Erstatning for uthus og brønn er avgjort ved avtale.
Avkjørsel over takstnr. 45.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 488 m2 dyrket mark.
B. Ny avkjørsel ved pel 631 - 632 nord felles med takstnr. 46 Ragna Lingås.
C. Driftsveg ved pel 632 syd.
D. Underskjønnet er godtatt av begge parter når det gjelder uthus og brønn.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" gjerde som erstatning for mur	"	500,-
3.	" grunn til privat adkomstveg, ingen erstatning, jfr. alm. merknader		
4.	" opparbeidelse av veg på egen grunn med snuplass samt ulempe	"	2.000,-

Takstnr. 48. Kristian Blakstad, gnr. 24 bnr. 1, 2, 3, 6, 7, 21 og 22.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullm.
Gårdsbruk, veglengde 160 m syd.
Avkjørsel er felles med takstnr. 46.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 40 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 445 m2 dyrket og 327 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 656 - 657 nord felles med takstnr. 46 Nils Væding.
C. Driftsveg ved pel 651 syd.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark	"	2,- " "
3.	" dyrket mark som beslaglegges til jordbruksavkjørseler	"	6,50 " "
4.	" ødelagt steinbrudd på takstnr. 46	"	500,-

Takstnr. 49. Kristian Nersten, gnr. 23 bnr. 5.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Gustav Samuelsen og h.r.adv. Stray.
Småbruk, veglengde 90 m på begge sider samt ytterligere 50 m syd.
Avkjørsel for takstnr. 46 og 48 blir lagt over denne eiendom likesom disse får vegrett på bestående veg her.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 189 m2 dyrket og 901 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 656 - 657 som før.
C. Vegrett for Nils Væding og Kristen Blakstad.
D. Brønn forutsatt ikke berørt.
E. Avkjørsel driftsveg ved pel 662 syd.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark	"	2,- " "
3.	" grunn som beslaglegges til ny adkomst for takstnr. 46 og 48	"	2,- " "
4.	" vegrett for takstnr. 46 og 48 (takstnr. 46 har fra før vegrett for skogsdrift)	"	500,-

Takstnr. 50. Gustav Samuelsen, gnr. 23 bnr. 19.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Småbruk, veglengde 110 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 91 m2 dyrket og 538 m2 udyrket mark.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 41 -

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark	"	2,- " "

Takstnr. 51. Nils E. Nærsten, gnr. 23 bnr. 1.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Småbruk, veglengde 170 m på begge sider.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 811 m2 dyrket og 158 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 681-682 nord som før.
C. Avkjørsel driftsveg vis a vis avkjørselen til bolig.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark (kulturbeite)	"	4,- " "
3.	" dyrket mark som beslaglegges til jordbruksavkjørsel	"	6,50 " "
4.	" adkomst til beiter på sydsiden av vegen. Ingen erstatning, da skjønnsretten ikke kan se at adkomsten vil bli verre enn den har vært.		

Takstnr. 52. Jens Westøl, gnr. 23 bnr. 85.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 80 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 64 m2 dyrket og 32 m2 udyrket mark.
B. Adkomst via vegkryss pel 689-691 nord.
C. Avkjørsel til garasje stenges.
D. Vegvesenet anlegger tilkobling av utkjørsel til fylkesvegen.
E. Vegvesenet samtykker i oppføring av ny garasje inntil 16 m fra midten av den nye veg.
F. Uthus eksproprieres til nedrivning og det rives av Westøl selv. Vegvesenet samtykker i nytt uthus inntil 15 m fra midten av ny veg.

Erstatning:

1.	For dyrket mark - hage	kr.	10,- pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 42 -

2.	For udyrket mark	kr.	2,- pr. m2.
3.	" grunn til privat innkjørsel	"	0,- " "
4.	" flytting av garasje	"	2.500,-
5.	" trær	"	300,-
6.	" uthus etter gjenanskaffelsesverdi	"	24.000,-

Takstnr. 53 og 54. Olaf V. Rasmussen, gnr. 23 bnr. 81, 98 og 104.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Fru Lillian Rasmussen og h.r.advokat Chr. Stray.
Større boligtomt, veglengde 190 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 716 m2 dyrket mark
B. Avkjørsel ved pel 700-701 syd som før.
C. Driftsveg ved pel 689 syd.

Erstatning:

1.	For grunn: 200 m2 som hage	kr.	10,- pr. m2.
2.	" resten av grunnen	"	6,50 " "
3.	" frukttrær, syrin og lauvtrær	"	600,-
4.	" Gjerde: Ingen erstatning, idet der nu ikke eksisterte noe brukbart gjerde. De nedbrukne jernpålers verdi dekker neppe arbeidslønn for fjerning av dem.		

Takstnr. 55. Nersten bedehus, gnr. 33, bnr. 77.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: H.r.advokat Chr. Stray.
Tomt, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 19 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via vegkryss pel 689-691 nord som før.
C. Vegrett til Jens Westøl.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr.	6,50 pr. m2.
2.	" vegrett for takstnr. 52	"	300,-

Takstnr. 56. Selma Hansen, gnr. 23 bnr. 5.
Tilstede under befaringen: John Olsen iflg. fullmakt.
Småbruk, veglengde 130 m nord.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 43 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 550 m2 dyrket og 201 m2 udyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 707 nord.

Erstatning:

1. For grunn, dyrket	kr. 6,50	pr. m2.
2. " udyrket mark	" 2,-	" "

Takstnr. 57. Odd Angor Olsen, gnr. 23 bnr. 117.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Landhandel med bolig og hage, veglengde 30 m nord.
Trær foran forretningen blir fjernet.
Avkjørselsveg for takstnr. 56 m.fl. blir delvis lagt på denne eiendom.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 39 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 707 nord felles med O. Hansen m.fl.
C. Avkjørselsveg for Selma Hansen ø.fl. anlegges av vegvesenet 35 meter i bytte til Ole Hansen samt 35 meter i skjæring med Odd A. Olsens grunn.

Erstatning:

1. For grunn - hage	kr. 10,-	pr. m2.
2. " trær og beplantninger	" 300,-	
3. " beslaglagt grunn for ny avkjørsel for bakenforliggende eiendommer	" 2.500,-	

Takstnr. 58. Reinhard Rasmussen, gnr. 23 bnr. 79 og 82.
Prosessfullmektig: Adv. Torodd Thorsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 10 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 31 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 700 - 701 syd som før.
C. Vegrett for takstnr. 53 og 54, Olaf V. Rasmussen.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1. For dyrket mark - tomtegrunn	kr. 10,-	pr. m2.
2. " beslaglagt grunn for avkjørsel til takstnr. 53 og 54	" 100,-	

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 44 -

Takstnr. 59. Håkon Hansen, gnr. 23 bnr. 121.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Fru Barbara Hansen og adv. H. Henrichsen.
Boligtomt, veglengde 20 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 67 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 700-701 syd.
C. Brønn forutsettes ikke berørt.

Erstatning:

1. For grunn - plen	kr. 10,-	pr. m2.

Takstnr. 60. Ole Hansen, gnr. 23, bnr. 28,66,96 og 131.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Garasjeanlegg for rutebiler samt boligtomt, veglengde ved garasjeanlegget 40 m syd, ved boligtomt 50 m nord.
Nåværende avkjørsel til bolig blir stengt.
Ny avkjørsel felles med takstnr. 56 m.fl.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 278 m2 gårdsplass og 18 m2 hagegrunn.
B. Adkomst via avkjørsel pel 707 nord.
C. Avkjørsel pel 705-706 syd som før.
D. Avkjørselsveg for takstnr. 56 Selma Hansen m.fl. anlegges av vegvesenet ca. 35 meter i bytte mot takstnr. 57 Odd A. Olsen.
E. Ole Hansen legges selv avkjørselsveg fra vegdele til egen gårdsplass ca. 20 meter.
F. Ole Hansen får rett til å ha tanker for vann, bensin og dieselolje som før. Vegvesenet sørger for tilpasning av påfyllingslukene.
G. Vegvesenet ordner sammenkobling av avkjørsel.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1. For tomtegrunn på nordsiden av vegen	kr. 10,-	pr. m2.
2. " området foran verksted og garasje	" 20,-	" "
3. " grunn til privat adkomst	" 0,-	" "
4. " 1½ kirsebærtre	" 150,-	
5. " opparbeidelse av privat adkomstveg	" 1.000,-	

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 45 -

6. For ulemper for vanskeliggjort drift av bensinstasjon, verksted og garasje, samt for bygging av ny privatgarasje	kr. 10.000,-	

Takstnr. 61. Odd Olsen, gnr. 23 bnr. 91.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Fru Anny Olsen og h.r.adv. Vinje.
Boligtomt, veglengde 30 m nord.
Avkjørsel blir flyttet til over takstnr. 62.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 65 m2 hagegrunn.
B. Adkomst over takstnr. 62, Charles Rasmussens eiendom.
C. Adkomstvegen anlegges av vegvesenet til egen eiendomsgrense. Videre anlegg til eget tun, besørges av Odd Olsen, ca. 20 meter.
D. Vegvesenet sørger for at septiktank blir tilstrekkelig isolert mot frost.

Erstatning:

1. For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2. " trær og planter	" 150,-	
3. " eventuell videreføring av adkomstveg og for verdiforringelse	" 6.000,-	

Takstnr. 62. Charles Rasmussen, gnr. 23, bnr. 15 og 34.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 10 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 5 m2 dyrket mark.
B. Vegrett for Odd Olsen.

Erstatning:

1. For grunn	kr. 10,-	pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til adkomst for takstnr. 61	" 600,-	
3. " frukttrær	" 600,-	
4. " gjerde istedet for mur som fjernes	" 800,-	

Takstnr. 64. John Olsen, gnr. 23 bnr. 46, 67 og 103.
Under befaringen var saksøkte tilstede personlig.
Større boligtomt, veglengde 100 m syd.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 46 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 737 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 705-706 syd.
C. Vegvesenet erverver i tillegg 42 m2 dyrket mark inntil Ole Hansens garasje.
D. Vegvesenet legger adkomstvegen langs muren til egen port.

Erstatning:

1. For dyrket mark	kr. 6,50	pr. m2.

Takstnr. 65. Amanda Hansen, gnr. 23 bnr. 123.
Under befaringen var saksøkte tilstede personlig.
Boligtomt, veglengde 40 m nord.
Avkjørsel samme sted som før men felles med takstnr. 66 m.fl. Avkjørselsvegen blir delvis lagt på denne eiendom.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 25 m2 dyrket mark og 50 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 721- 722 nord som før.
C. Vegrett for takstnr. 66, Knut Nersten og takstnr. 66 A Jonny Ludvigsen.

Erstatning:

1. For grunn: Hage og tomtegrunn	kr. 10,-	pr. m2.
2. " busker og beplantninger samt for Ålesundsmur	" 1.500,-	
3. " beslaglagt grunn til ny avkjørselsveg	" 3.250,-	

Takstnr. 66. Knut Nersten, gnr. 23 bnr. 2.
Under befaringen var saksøkte tilstede personlig.
Gårdsbruk, veglengde 110 m syd, 30 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 520 m2 udyrket mark.
B. Adkomst via avkjørselsveg ved pel 721-722 nord over takstnr. 65, Amanda Hanse. Adkomstveg på egen grunn, ca. 40 meter, anlegges av vegvesenet.
Vegrett for takstnr. 66 A, Jonny Ludvigsen.
C. Driftsveg pel 730 syd.

Erstatning:

1. For grunn - udyrket	kr. 2,-	pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til adkomstveg	" 2.000,-	
3. " trær - ask og or	" 300,-	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 47 -

Takstnr. 66A. Jonny Ludvigsen, festet tomt under gnr. 23 bnr. 2.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans frue Elisabeth samt h.r.adv. Vinje.
Boligtomt, veglengde 30 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 129 m2 tomtegrunn.
B. Avkjørsel ved pel 721-722 nord felles med Knut Nersten.
C. Vegvesenet sørger for forstøtning for å hindre utrasing av jord foran huset.

Erstatning:
1. For grunn - tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " verdiforringelse (ulemper) " 8.000,-

Takstnr. 67. Harry Olsen, gnr. 23 bnr. 31 og 32.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Småbruk, veglengde 130 m + 40 m nord, 150 m syd.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 773 m2 eng på nordsiden av vegen ved siden av Knut Nersten. Avstår 344 m2 gammel eng mellom Bertha Solli og Karl Solli på nordsiden av vegen. Avstår 157 m2. dyrket mark på sydsiden av vegen.
B. Avkjørsel pel 743-744 nord som før.
C. Driftsveg ved pel 761 syd, ca. 30 m anlegges av vegvesenet.

Erstatning:
1. For grunn - dyrket kr. 6,50 pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til driftsveg, samt for driftsmessige ulemper " 4.000,-

Takstnr. 69. Bertha Solli, gnr. 23 bnr. 41.
Prosessfullmektig: Advokat Reidar Vestheim.
Tilstede under befaringen: Saksøktes bror Ole Solli samt advokat Vestheim.
Småbruk, veglengde 40 m nord og 20 m syd.
Avkjørsel utvides noe.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 480 m2 dyrket mark.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 48 -

B. Avkjørsel ved pel 743-744 som før, avkjørselen omlegges av vegvesenet.

Erstatning:
1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.
2. " beslaglagt grunn til utvidet avkjørsel " 6,50 " "

Takstnr. 69A. Karl Solli, gnr. 23 bnr. 138.
Prosessfullmektig: Advokat Reidar Vestheim.
Tilstede under befaringen: Saksøktes bror og Odd Solli og adv. Vestheim.
Småbruk, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 173 m2 dyrket mark.

Erstatning:
1. For dyrket mark kr. 6,50 pr. m2.

Takstnr. 70. Toralf Jørgensen, gnr. 23 bnr. 40.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøktes søster Lillemor Jørgensen og adv. Henrichsen.
Boligtomt, veglengde 10 m nord.
Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 78 m2 dyrket mark.
B. Garasje fjernes.
C. Brønn fjernes.
D. Avkjørsel ved pel 756 - 757 nord som før.
Arealet var feilaktig angitt for høyt for underskjønnet.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For grunn - tomtegrunn kr. 10,oo pr. m2.
2. " trær " 200,-
3. " flytting av T.V.antenne, garasje etter gjenanskaffelsesverdi med fradrag for at han får nytt for gammelt, beskåret tomt. opparbeidelse av brønn idet retten som underskjønnet legger til grunn at det finnes vann på eiendommen " 12.250,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 49 -

Takstnr. 71. Ruth Aas, gnr. 23 bnr. 33.
Ingen var tilstede under befaringen.
Dyrket jorde, veglengde 30 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 165 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 756-757 nord som før.
Arealet var feilaktig angitt for høyt i underskjønnet.

Erstatning:
1. For grunn - dyrket kr. 6,50 pr. m2.

Takstnr. 72. Otelie Bentzen, gnr. 23 bnr. 52.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Advokat H. Henrichsen.
Tomt med dårlig hus, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 17 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 762 nord som før.
C. Gangsti over Olaf Jørgensens eiendom.
Arealet var feilaktig angitt for høyt for underskjønnet.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For grunn- tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " anordning av ny adkomst " 500,-

Takstnr. 73. Olaf Jørgensen, gnr. 23 bnr. 56, 74 og 86.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Gårdsbruk, veglengde 250 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 459 m2 dyrket mark (gammel vegskråning inneholder 380 m2).
B. Avkjørsel ved pel 762 og 770 nord som før. Driftsveg ved pel 765 nord. Rett til gangsti ved pel 776 nord.
C. Rett til gangveg for Otelie Bentzen.
Arealet var feilaktig oppgitt for lavt for underskjønnet.

Erstatning:
1. For grunn - dyrket kr. 6,50 pr. m2.
2. " vegrett for takstnr. 72 " 100,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 50 -

3. For frukttre kr. 100,-
4. " driftsmessige ulemper,- (ordning av adkomst til øvre jorde) " 500,-

Takstnr. 74. Andor Jørgensen, gnr. 23 bnr. 95.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 20 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Det erverves 27 m2 hagegrunn.
B. Avkjørsel ved pel 762 nord som før.
C. Gangveg fra hagen blir stengt.
D. Gis erstatning for flytting av stakittgjerde ca. 20 m.

Erstatning:
1. For grunn - hage kr. 10,- pr. m2.
2. " flytting av gjerde " 1.000,-
3. " verdiforringelse og frukttrær " 5.000,-

Takstnr. 75. Terje Terjesen, gnr.23 bnr. 106 og 134.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt - veglengde 70 m syd.
Avkjørsel - omlegges over takstnr. 76.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 580 m2 dyrket mark.
B. Adkomst via avkjørsel pel 772 - 773 syd. Vegvesenet anlegger avkjørselsvegen inntil egen eiendomsgrense. Derfra ca. 12 meter anlegges av grunneieren selv.

Erstatning:
1. For grunn - tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " flytting av septiktank " 4.000,-
3. " busker og trær, flytting av flaggstang, opparbeidelse av adkomstveg, samt verdiforringelse " 41.000,-

Takstnr. 76. Else Volberg, gnr. 23 bnr. 14, 90 og 92.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Olga Torjusen og adv. Henrichsen.
Boligtomt, veglengde 20 m syd.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 51 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 95 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 772-773 syd som før.
C. Vegrett for Terje Terjesen over ca. 18 m lengde.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn - tomtegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" beslaglagt grunn til veg til takstnr. 75	" 1.100,-

Takstnr. 77. Olga Torjussen, gnr. 23 bnr. 106 og 134.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hennes prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 20 m syd.
To garasjer må flyttes.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 80 m2 dyrket mark.
B. Avkjørsel pel 772-773 syd som før.
C. 2 bestående garasjer rives av grunneieren.
Vegvesenet gir dispensasjon til oppføring av dobbeltgarasje inntil 11½ meter fra midten av ny veg, garasjens front ut mot avkjørselsvegen.
D. Avkjørselsvei for Olav Jensen, ca. 17 m over Olga Torjussens grunn.

Erstatning:

1.	For grunn - tomtegrunn	kr. 10,- pr. m2.
2.	" garasje etter gjenanskaffelsesprinsippet med fradrag for at hun får nytt for gammelt	" 12.000,-
3.	" beslaglagt grunn for adkomstveg for Olav Jensen	" 1.000,-

Takstnr. 79. A/S Rygene, Smith & Thommesen, gnr. 18 bnr. 1.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Odd Vinje.
Tilstede under befaringen: Driftsbestyrer Sandberg og adv. Vinje.
Gårdsbruk, veglengde 860 m, delvis på begge sider.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 4216 m2 dyrket og 684 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel pel 843-844 syd og pel 904-905 nord. Driftsveg pel 864 syd og 870 syd. Krøttersti pel 842 nord.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 52 -

C. En liten del av grunnen er tatt i besittelse 1.1.1969.
D. Vegvesenet anlegger driftsveg i vegfyllingen pel 882-885. til forbindelse mellom "vestjordene".
E. Vegvesenet anlegger passasje for traktor i "Sandbergheia" ved pel 895.
F. Ifølge de alminnelige skjønnsforutsetninger, pkt. 3,1, holdes ulempe ved fremtidig vedlikehold av vannledning i vegfyllingen pel 881 - 887 utenfor skjønnet.
G. Vegvesenet betaler etter regning flytting av private stolper. Anbud på arbeidet forelegges vegvesenet på forhånd.

Erstatning:

1.	For dyrket jord	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket jord	" 2,- " "
3.	" beslaglagt grunn til driftsveger i dyrket mark	" 6,50 " "
4.	" driftsmessige ulemper ved uhensiktsmessig arrondering av et gjenværende jordareal	" 1.800,-

Takstnr. 80. Olav Kristiansen, gnr. 21 bnr. 13.
Prosessfullmektig: H.r.adv. Chr. Stray.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt, veglengde 60 m syd.
Avkjørsel blir omlagt over takstnr. 81.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 472 m2 dyrket mark. Areal under huset erverves ikke
B. Avkjørsel pel 787 syd.
C. Vegvesenet lager adkomstvegen fram til eiendomsgrensen.

Erstatning:

1.	For grunn - hage	kr. 10,- pr. m2.
2.	" frukttrær	" 1.000,-
3.	" opparbeidelse av adkomstveg og verdiforringelse	" 10.000,-

Takstnr. 81. Trygve Torjussen, gnr. 21 bnr. 14.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte og hans prosessfullmektig.
Boligtomt.
Avstår ikke grunn. Avkjørselsveg for takstnr. 80 m.fl. over dette takstnr.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 53 -

Spesielle forutsetninger:
A. Avkjørsel pel 787 syd.
B. Vegrett for takstnr. 80 Olav Kristiansen, takstnr. 82, Marie Jensen, takstnr. 82 A, Emil Andersen og takstnr. 82 B, Einar Jensen.
Kun saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For beslaglagt grunn til avkjørsel for denne og flere eiendommer kr. 2.000,-

Takstnr. 82. Marie Jensen, gnr. 21 bnr. 4.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Saksøktes bror Einar Jensen og advokat H. Henrichsen.
Boligtomt.
Avkjørsel blir flyttet.

Spesielle forutsetninger:
A. Avkjørsel pel 787 syd. Adkomstvegen anlegges av vegvesenet til nåværende adkomstveg.
Kun saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
Ingen ulemper - ingen erstatning.

Takstnr. 82 A. Emil Andersen.
Tilstede under befaringen: Andrea Jensen.
Boligtomt.
Avstår ikke grunn. Avkjørsel blir flyttet til pel 786 syd.
Var ikke part ved underskjønnet.

Spesielle forutsetninger:
Som for takstnr. 82 Marie Jensen.

Erstatning:
Ingen ulemper - ingen erstatning.

Takstnr. 82 B. Einar Jensen.
Tilstede under befaringen: Saksøkte personlig.
Boligtomt.
Avstår ikke grunn. Avkjørsel blir flyttet til pel 786 syd.
Var ikke part ved underskjønnet.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 54 -

Spesielle forutsetninger:
Som takstnr. 82 Marie Jensen.

Erstatning:
Ingen ulemper - ingen erstatning.

Takstnr. 83. Reidar Øyestad, gnr. 18 bnr. 7 og 74.
Ingen tilstede under befaringen.
Gårdsbruk, veglengde 160 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 24 m2 dyrket og 324 m2 udyrket mark.

Erstatning:

1.	For dyrket mark	kr. 6,50 pr. m2.
2.	" udyrket mark	" 2,- " "

Takstnr. 84. Brith Olsen, gnr. 18 bnr. 181.
Tilstede ved befaringen: Ektemannen Roald Olsen.
Boligtomt, veglengde 80 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 165 m2 udyrket mark.
B. Vegvesenet hugger et stort bjørketre og legger dette til disposisjon for grunneieren.
Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:

1.	For grunn - udyrket	kr. 2,- pr. m2.
2.	" trær	" 250,-

Takstnr. 85. Odd Hanssen m.fl., festetomt under gnr. 36, bnr. 1.
Tilstede ved befaringen: Odd Hanssen.
Større boligtomt, veglengde 240 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 676 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel til eksisterende bolighus, som nå pel 406 nord.
C. Vegvesenet omlegger adkomstveg for Anders Olsen Lunderød pel 428 - 429 nord.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.11.1969.
E. Grunnleien forutsettes ikke redusert på grunn av eiendomsinngrepet.

Erstatning:
1. For grunn -udyrket kr. 2,- pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 55 -

2. For beslaglagt grunn til omlegging
av avkjørsel kr. 200,-

Takstnr. 88. Osuld Liene, gnr. 24 bnr. 2.
Ingen var tilstede under befaringen.
Utmark, veglengde 40 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 110 m2 udyrket mark.
B. Avstår dyrket mark etter senere måling.

Erstatning:
1. For dyrket jord kr. 6,50 pr. m2.
2. " udyrket grunn " 2,- " "

Takstnr. 89. Åge Erlingsen, gnr. 36 bnr. 163.
Prosessfullmektig: Advokat H. Henrichsen.
Tilstede under befaringen: Advokat H. Henrichsen.
Fjellgrunn, adkilt fra boligtomt med en privat veg, veglengde 15 m nord.

Spesielle forutsetninger:
A. Avstår 61 m2 udyrket mark.
B. Avkjørsel ved pel 365 nord som før. Adkomsten blir omlagt og lagt felles med takstnr. 20 Dagfinn Terjesen.
C. Utvidelse av adkomstveg for takstnr. 20, Dagfinn Terjesen.
D. Grunnen ble tatt i besittelse 1.1.1969.

Også saksøkte har begjært overskjønn.

Erstatning:
1. For grunn - tomtegrunn kr. 10,- pr. m2.
2. " tap av kjørbar adkomst " 1.000,-

Slutning:

1. For grunn og rettigheter m.v. i anledning av anlegg/utbedring av riksveg 407 parsell Strømmen - Bjorbekk og Bjorbekk- Rykene, tilkjennes de saksøkte de erstatninger som er fastsatt foran i premissene til dette, skjønnet med 5 % rente fram til 1.10.1969 og 6 % rente f.o.m. 1.10.1969.
2. Avgjørelse i spørsmålet om erstatning for båndlegging med byggeforbudsgrenser for takstnr. 12, 13, 14, og 43 utsettes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

- 56 -

3. De lovbestemte utgifter ved overskjønnet bæres av saksøkeren.
4. Samferdselsdepartementet v/ Vegsjefen i Aust-Agder tilpliktes innen 2 - to uker fra forkynnelsen å erstatte de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand, med de beløp som er fastsatt i tilleggsskjønn av i dag.

Det ble deretter avsagt slik fravikelseskjennelse:

Saksøkerens prosessfullmektig har på vegne av saksøkeren bedt om at det blir avsagt fravikelseskjennelse. De saksøkte har ikke gjort noen innsigelser til dette.

Begjæringen blir å ta tilfølge.
Fristen kan passende settes til 1. juni.

Slutning:

Samferdselsdepartementet v/ Vegsjefen i Aust-Agder skal fra 1. juni d.å. kunne kreve å bli satt i besittelse av de i dette overskjønn omhandlede grunnarealer og rettigheter mot å betale de fastsatte erstatninger.

Overskjønnet og kjennelsen ble opplest for åpne dører.

Ingen av partene var tilstede.
Retten hevet.

Odd Woxholt
Beder Bjerkholt Odd Espeland
Stian Longum Arne Ramsvatn
Magnus Risland Olav Johnsen

Riktig utskrift bekreftes
Odd Woxholt (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

Utskrift

av protokoll for tvangsforretninger ved Hisøy og Øyestad lensmannsbestilling:

DSH 06498 -5.9.73

o O o

År 1972 den 27.6. ble tvangsforretning holt på Helle i Øyestad.
Namsmann: lensmann Karl Røynås.
Vitne: Ole Thorsen.
Saksøker: Statens Vegvesen v/vegsjefen i Aust Agder.
Prosessfullemektig advokat Håkon Fjalstad.
Saksøkte: 1 Ole Hansen, Helle.
2. Toralf Jørgensen, Helle.
3. Olaf Jørgensen, Helle.
4. Terje Terjesen, Helle.
5. Trygve Torjussen, Helle.

Saken gjelder: Ved Nedenes herredsretts overskjønn av 22. 5.1971 i anledning utbedring av riksvei 407 - Bjorbekk - Rykene ble de foran angitte under følgende takstnummer tilkjent følgende erstatninger:

Takst nr. 60: Ole Hansen.....kr. 16.890,-.
" " 70: Toralf Jørgensen " 13.230,-
" " 73: Olaf Jørgensen " 3.683,-
" " 75: Terje Terjesen " 50.800,-
" " 81: Trygve Torjussen " 2.000,-.

De saksøkte har nektet å motta erstatningen.
Retten har avsagt slik kjennelse:
"Samferdselsdepardementet v/vegsjefen i Aust-Agder skal fra "1 juni d.å. kunne bli satt i besittelse av de i dette over- "skjønn omhandlede grunnarealer og rettigheter mot å betale "de fastsatte erstatninger"
Fremlagte dokumenter:
1. Begjæring om tvangsforretning av 26.4.1972, forkynt 23.6.1972.
2. Ekstrautskrift av overskjønnet vedr. de berørte grunneiere med kjennelse av samme dato.

Tilstede: Samtlige berørte bortsett fra Toralf Jørgensen som møtte v/søsteren Lillian Jørgensen og Sigurd Storbekkli. Trygve Torjussen var heller ikke å treffe på bopel.

Fullbyrdelse av kjennelse:
I medhold av skjønnsprosesslovens § 57 blir den grund og rettigheter som er nevnt i overskjønn avsagt av Nedenes herredsrett den 22.5.1971 for følgende takstnummer overlatt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6498/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 13:14

til Statens Vegvesen v/ vegsjefen i Aust Agder, Arendal.
Takst nr. 60. Ole Hansen, gnr. 23 bnr. 28, 66, 96 og 131.
" " 70. Toralf Jørgensen, gnr. 23 bnr 40
" " 73. Olaf Jørgensen, gnr. 23 bnr. 56, 74 og 86.
" " 75. Terje Terjesen, gnr. 23 bnr. 109 og 126.
" " 81. Trygve Terjesen, gnr. 21 bnr. 14, alle Øyestad.
I medhold av skjønnslovens § 53 er det ikke nødvendig at erstatningssummen deponeres da det er Statens Vegvesen som skal utbetale denne.

Ole Thorsen (s.) Karl Røynås (s.)

Rett utskrift:
Karl Røynås (s.)
LENSMANNEN I HISØY OG ØYESTAD

Ref. nr. 0050

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune
0906 Arendal
org. nr. 940493021

J.nr. 35/04

Målebrev nr. 87/100

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	421	4	
	Bruksnavn/adresse: Refsnesplassen		
Areal	8702.4 m²		

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	14.05.2004
Rekvirent	Ingeborg M. Karlsen
Bestyrer	Nils J. Seldal
Forretning	Kartforretning over gnr. 421 bnr. 4. Deler av grenseforløpet for bnr. 4 var svært usikker. Det gjaldt grense mot bnr. 11, 22, 13, og 14. Ingeborg M. Karlsen og disse tilstøtende naboer, Rygene Smith & Thommesen A/S v/ Kristen Hagestad (bnr. 11), Karl M. Jensen (bnr. 22), Arendal kommune v/ Arnfinn Olimstad (bnr. 13), og Dominic D. Michael (bnr. 14) har godkjent at grensa skal gå som målebrevkartet over bnr. 4 viser. Som ny eier av bnr. 22 har Joachim Jensen også godkjent at grensa skal gå som målebrevskartet over bnr. 4 viser.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal	30.04.2008	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Nils J. Seldal Nils J Seldal	

GAB
Registreringsstempel

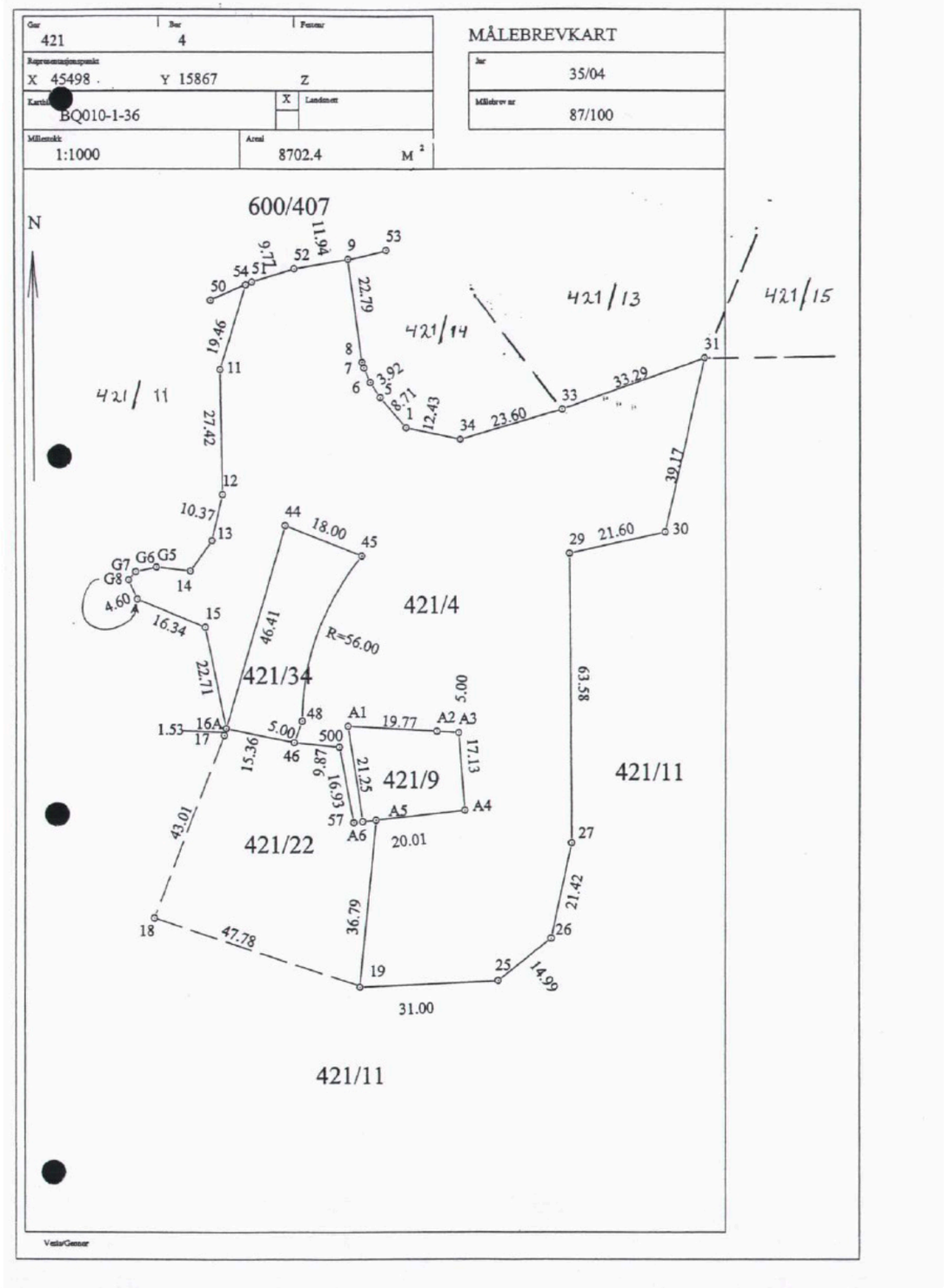
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Doknr: 442287 Tinglyst: 02.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
54	Off. godkj. grensemerke i jord	45572.40	15829.10	1.52	
51	Off. godkj. grensemerke i jord	45573.00	15830.50	9.77	
52	Off. godkj. grensemerke i jord	45576.00	15839.80	11.94	
9	Off. godkj. grensemerke i jord	45578.07	15851.55	22.79	
8	Grensepunkt i vegkant	45555.49	15854.58	1.31	
7	Grensepunkt i vegkant	45554.25	15855.00	3.50	
6	Grensepunkt i vegkant	45551.04	15856.40	3.92	
5	Grensepunkt i vegkant	45547.77	15858.56	8.71	
1	Off. godkj. grensemerke i fjell	45541.15	15864.22	12.43	
34	Off. godkj. grensemerke i jord	45538.56	15876.37	23.60	
33	Off. godkj. grensemerke i fjell	45545.15	15899.03	33.29	
31	Off. godkj. grensemerke i fjell	45556.44	15930.35	39.16	
30	Off. godkj. grensemerke i fjell	45518.27	15921.58	21.60	
29	Off. godkj. grensemerke i fjell	45513.54	15900.51	63.58	
27	Off. godkj. grensemerke i fjell	45449.97	15901.02	21.42	
26	Off. godkj. grensemerke i fjell	45429.00	15896.61	14.99	
25	Off. godkj. grensem. i jordf. stein	45419.74	15884.82	31.00	
19	Bolt i fjell, inkludert kamjern	45418.41	15853.85	36.79	
A5	Bolt i fjell, inkludert kamjern	45455.03	15857.42	3.00	
A6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45454.70	15854.44	2.00	
57	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45454.48	15852.45	16.93	
500	Off. godkj. grensemerke i jord	45471.12	15849.29	9.87	
46	Off. godkj. grensemerke i jord	45472.11	15839.47	15.36	
16	Annet grensemerke i jord	45475.14	15824.42	22.71	
15	Off. godkj. grensemerke i jord	45497.36	15819.74	16.34	
G8	Off. godkj. grensemerke i jord	45503.53	15804.60	4.60	
G7	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45507.71	15802.70	2.40	
G6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45509.52	15804.29	4.70	
G5	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45510.52	15808.89	7.69	
14	Off. godkj. grensemerke i jord	45509.68	15816.53	8.18	
13	Off. godkj. grensemerke i jord	45516.32	15821.31	10.37	
12	Off. godkj. grensemerke i jord	45526.42	15823.66	27.42	
11	Off. godkj. grensemerke i jord	45553.84	15823.24	19.47	
48	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45476.81	15841.17	5.00	
46	Off. godkj. grensemerke i jord	45472.11	15839.47	15.36	
16A		45475.14	15824.42	46.41	
44	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45519.65	15837.54	18.00	
45	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45513.01	15854.27	39.30	56.00
A1	Off. godkj. grensemerke i jord	45475.70	15851.18	19.77	
A2	Off. godkj. grensemerke i jord	45474.57	15870.92	5.00	
A3	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45474.28	15875.91	17.13	
A4	Bolt i fjell, inkludert kamjern	45457.21	15877.31	20.01	
A5	Bolt i fjell, inkludert kamjern	45455.03	15857.42	3.00	
A6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	45454.70	15854.44	21.25	
A1	Off. godkj. grensemerke i jord	45475.70	15851.18		
18	Off. godkj. grensemerke i jord	45433.51	15808.51		
17	Rør i jord	45473.63	15824.02		
50	Bolt (generelt, inkludert kamjern)	45569.00	15821.20		
53	Bolt (generelt, inkludert kamjern)	45580.00	15860.00		

GIS/LINE Målebrev



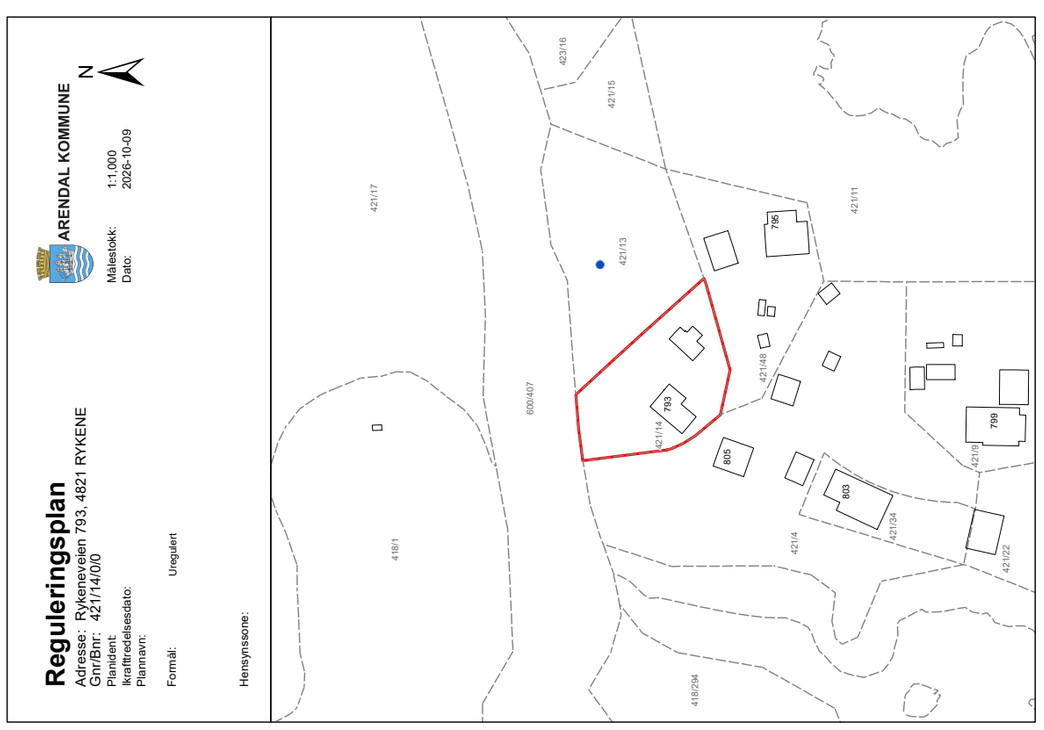
Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense



Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

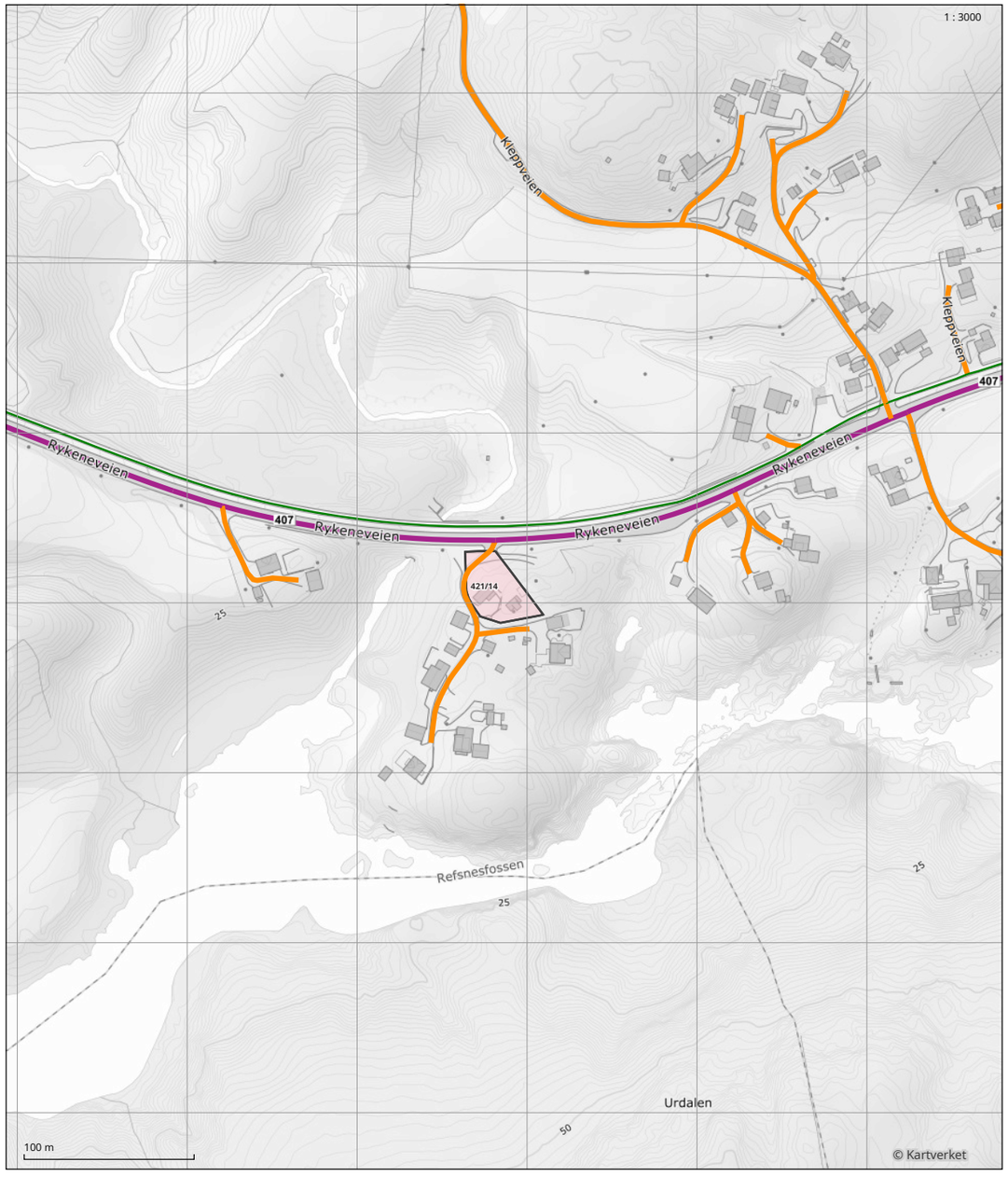
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr.,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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 421/14/0/0
Adresse: Rykeneveien 793, 4821 RYKENE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2026



Europaveg
Tunnel, europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Rykeneveien 793

Nabolaget Rykene - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nautoppen Linje 102, 120	2 min 0.2 km
Rise stasjon Linje R50	9 min 9.3 km
Kristiansand Kjevik	40 min

Skoler

Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 4.4 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	12 min 9.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	12 min 11.9 km

«Fredelig og harmonisk. På landet og likevel sjøutsikt. Gode naboer. Ingen anstrengte forhold.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

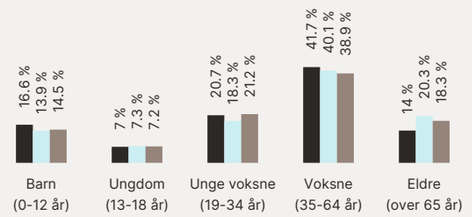
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rykene	1 262	541
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rykene oppvekstsenter (0-5 år) 34 barn	18 min 1.5 km
Noas Park barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.6 km
Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 4.4 km

Dagligvare

Joker Rykene Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Kiwi Bjorbekk PostNord	6 min 5.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

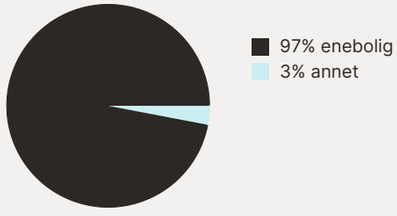
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

Rykene skole - gymnastikksal Aktivitetshall	19 min 1.6 km
Rygene idrettsanlegg Ballspill, fotball	5 min 2.8 km
SKY Fitness Fevik	7 min
Friskis & Svettis Arendal	9 min

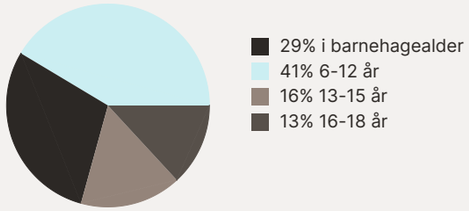
Boligmasse



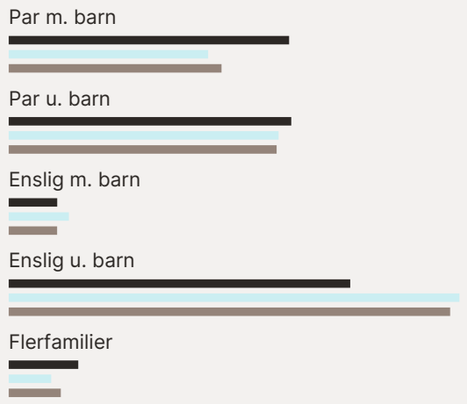
Varer/Tjenester

Fevik Senter	8 min
Apotek 1 Bjorbekk	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

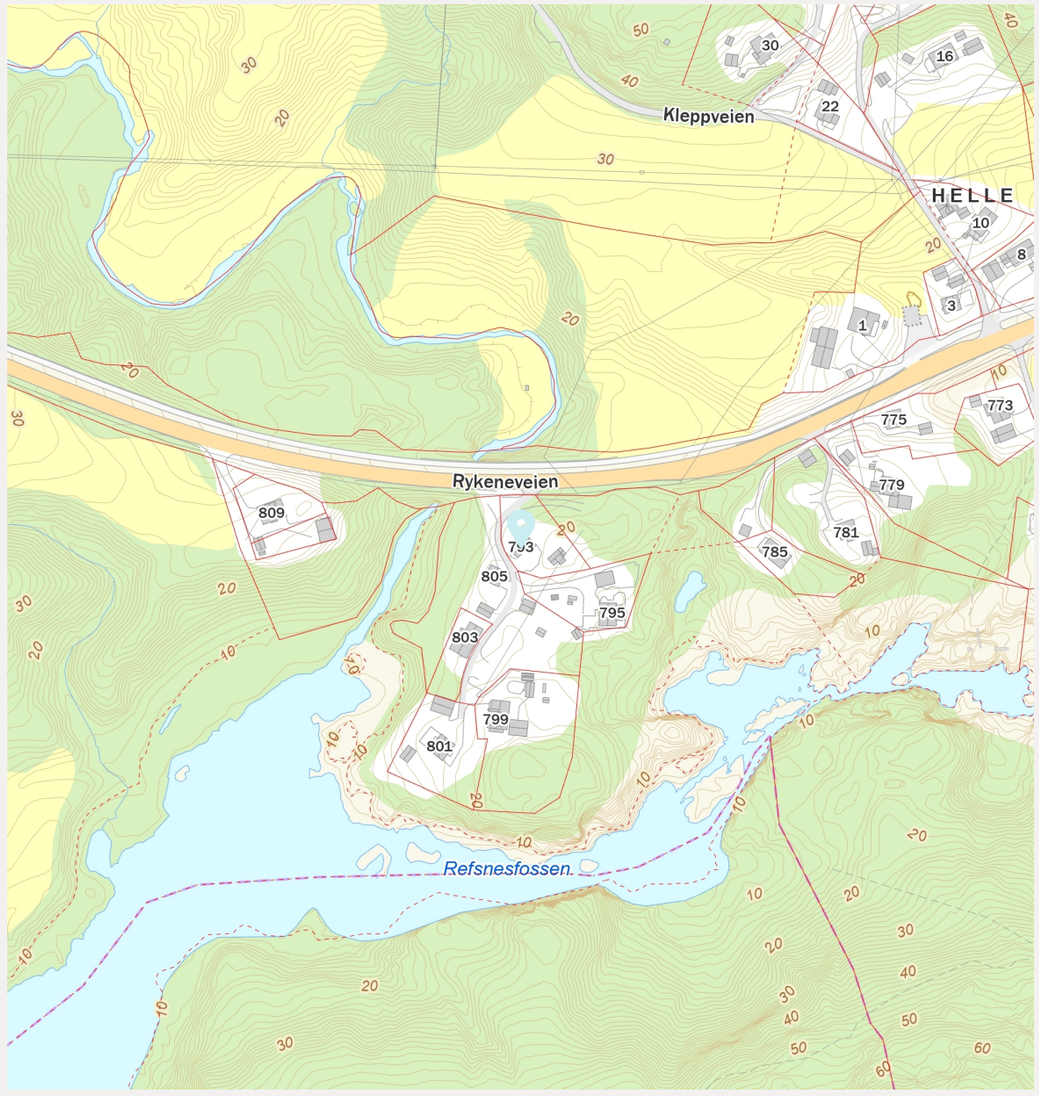


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rykeneveien 793

Nabolaget Rykene - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nautoppen Linje 102, 120	2 min 0.2 km
Rise stasjon Linje R50	9 min 9.3 km
Kristiansand Kjevik	40 min

Skoler

Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 4.4 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	12 min 9.2 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	12 min 11.9 km

«Fredelig og harmonisk. På landet og likevel sjøutsikt. Gode naboer. Ingen anstrengte forhold.»

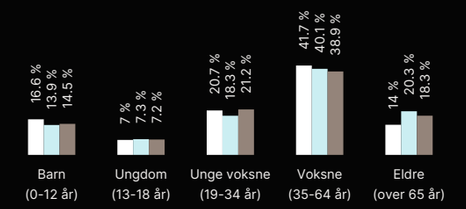
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rykene	1 262	541
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rykene oppvekstsenter (0-5 år) 34 barn	18 min 1.5 km
Noas Park barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.6 km
Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 4.4 km

Dagligvare

Joker Rykene Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
Kiwi Bjorbekk PostNord	6 min 5.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.

Tilhengere av

& MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.

Egne notater Rykeneveien 793



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET Norges Eiendomsmeglerforbund EIENDOM NORGE Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260356
Adresse: Rykeneveien 793, 4821 RYKENE
Betegnelse: GNR 421, BNR 14 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 28.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no