

Skogsøy Buøy 12

SKOGSØY/BUØY



Prisantydning: **kr 6 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



"SELTA"- Fantastisk eiendom m/hytte & sovehytte| Privat brygge, lang strandlinje, sandstrand | Panoramautsikt| Solrikt|

OMRÅDE
SKOGSØY/BUØY

ADRESSE
Skogsøy Buøy 12, 4516 MANDAL

Prisantydning
kr 6 500 000,-

Omkostninger: **kr 182 800,-**
Totalpris: **kr 6 682 800,-**
Kommunale avgifter: **kr 2 310,- per år**
Eiendomskatt: **kr 1 464,-**

BRA-i: 23 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 28 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1960
Soverom: 1
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 6300 m²



Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler

468 02 548
junina.norgaard@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Mandal
Store Elvegata 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

SKOGSØY BUØY 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 4, festenummer 2 i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 23 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 28 m²

TBA: 11 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 23 m² Alkove , Stue/Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

Soveanneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Deler av kjeller er innredet til soverom. Har kun høyde på 1,75 meter og er ikke medregnet i arealoversikt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer ikke overens med dagens løsning. Soverom i kjeller er ikke medregnet i arealoversikt pga. lav takhøyde.

Soveanneks: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Soveannekset er bygget i 1958 og det foreligger tegninger fra 1974 ved søknad om utvidelse av annekset.

Annekset er omsøkt og godkjent for sovebod.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Leif Vinsjevik den 28.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres

oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6300 m²

Tomtebeskrivelse

Det foreligger en dom fra Jorskifteretten i 2007 som beskriver at festetomten ligger på gnr. 18, bnr. 33, selv om festekontrakten angir at tomten er på bnr.4. Årsaken til denne feilen skyldes antagelig at tidligere eier har oppgitt feil bruksnummer da vedkommende festet bort tomten.

Selve tomten som festes er hele gnr.18, bnr. 33 og bnr. 18, gnr. 4, festenr. 2.

Tomten er totalt ca. 6362 mål. Arealet er basert på arealet fra matriklene nevnt over, og ihht kommunens kart.

Se mer info i vedlegg til prospekt som viser selve jordskiftedommen og domsslutningen.

Festetid

Fstekontrakten er datert 01.06.1962.

Feste er ifølge festekontrakten tidsbestemt til 49 år. Det betyr at den opprinnelig skulle løpe ut 01.06.2011.

Festeavgiften var i festkontrakten satt til 80 kr. Denne kunne reguleres hvert 5 år i takt med prisutviklingen "som måtte finne sted for fester av lignende art".

Regulering av festeavgift

Festeavgiften er pt 4526 kr.

Ifølge avtale datert 01.06.2011 kan denne justeres hvert 5 år. Det er opplyst at avgiften i 1973 ble satt til 250 kr i 1978 til 700 kr i 1983 til 2000 kr og i 1993 til 3300 kr. I 2004 gikk festeavgiften opp til 4257 og i 2007 til nåværende nivå.

Fstekontrakt datert

01.06.2011.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet på Skogsøy/Buøy med slående utsikt både mot både Tregdefjorden og havet østover med sin øyer og holmer. Usjenert og solrik tomt med naturlig vegetasjon. Skjernet "lagune" med sandstrand hvor man kan bade og fiske krabber. Brygge som ligger i le. Denne plassen er en idyll av de sjeldne! Kort vei til Mandal med båt og/eller bil. Få minutter til Tregde Marina hvor man sommerstid får dagligvarer/ferske bakervarer. Her er det også restaurant og flere aktiviteter for både barn og voksne.

Adkomst

Fra Mandal med bil: ta gamle E39 mot Kristiansand og sving av mot Tregde inn på Tregdeveien og følg denne ca 7 km. Kjør forbi Tregde og til Jensebukta hvor det er mulig å parkere.

Nåværende eier har båt plass på Skogsøy. Her er også muligheter for parkering mot betaling.

Fra Mandal med båt: ut av Mandalselva tar du mot øst og følger land forbi Kleven, over Nordfjorden, forbi Tregde mot Skogsøy.

Se mer informasjon om parkering og båt plass under punktet Parkering.

Bygningssakkyndig

Takstmann Leif Vinsjevik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Stål eller aluminiumsplater på taket og er i følge eier nye i ca 1995. Undertak er i følge eier eldre Shingelpapp. Sperretak med mønt himling. Ukjent lufting men det er etablert luftespalte i gesimsen som

antyder etablert luftesystem men dette er ikke påvist. Bindingsverk fra byggeår med vindtetting av papp samt malt stående trekledning. Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene. Det er lufting mellom over og underbord samt etablert musebånd i samme sjiktet. Malte vinduer med 1 lags glass og er ifølge eier fra ca. 1985 Det er påvist rustne beslag i overflater samt begynnende råteskader på enkelte trerammer i vinduer. Malt hoveddør samt malt enkel kjellerdør. Hoveddør er montert ny i 2020 men er en eldre dør fra 1973. Kjeller dør er noe nyere men ukjent alder. Støpt betongterrasse utenfor med trekkverk på 75 cm. Det er flere sprekker i terrassedekke. Etasjeskille: Trebjelkelag med undergulv av furubord. Ved inspeksjon i krypekjeller er det påvist maurangrep i etasjeskille under stuevindu. Ved punktvis sjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik. Stålpipen med eldre vedovn i stue. Kryp kjeller under hytten med synlig stubbegulv av bord. Det er synlig fjellgrunn med noe fukt merker på fjellet og ved grunnmur terrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: 2020.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Utsifting av kledning og ytterdør.

Kjeller:

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

Skjevheter og sprekker:

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

Beskriv feilen eller endringen: Ny ovn, isolert pipeløp av tidligere eier, for 20-25 år siden.

Sopp og skadedyr:

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Maur.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren har gleden av å presentere Skogsøy/Buøy 12.

En eiendom av de helt sjeldne, men nesten 6 måls tomt!

Denne plassen har det meste. Røff og uberørt natur, svaberg- kombinert med sandstrand, brygge, plen og masse boltreplass.

Utsikten både mot havet og skjærgården inn mot Tregde gjør dette til noe ekstra.

Til eiendommen følger enkel hytte og sovehytte.

Godt bryggeanlegg i le for vind.

Egen "lagune" med sandstrand. Ypperlige for aktivitet og krabbefiske.

Hovedhytten (øverst på fjellet) har en enkel men innholdsrik standard.

Her er både kjøkken, stue og en liten alkove.

Hytten har også en underetasje med egen inngang. Her finnes bla også ett rom.

Deler av denne etasjen er innredet til soverom. Her er kun høyde på 1,75 meter som gjør at etasjen ikke er målbar og medregnet i takstmanns arealoversikt.

Sovehytten nede ved brygga er på 11 kvm i gulvareal.

Her er flere soveplasser.

For spesielt interesserte angående eiendommens "navn".

Navnet "Selta" mener eierne kommer av at det laveste jordet lå så lavt at sjøen til sine tider gikk inn over området og gjorde det saltholdig.

Det ble ei «selte», som mange steder er betegnelsen på slike lave, sjønære områder.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi

oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Leif Vinsjevik den 28.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsboligen ligger på Skogsøy Buøy øst for Mandal. Ligger med umiddelbar nærhet til sjøen og med egen liten lagune nedenfor hytten. Det er etablert brygge for flere båter samt innredet soveanneks. Stor tomt med egen sandstrand og stor plen for aktiviteter. Det er adkomst til hytta med båt og med egen brygge. Hytten er i følge eier bygget i 1960 og soveannekset er fra 1958 med senere fornyinger i 1974 og totalrenovert i 2010. Idyllisk beliggenhet kun få meter fra sjøen og med panoramautsikt til båtleia mellom Mandal og Kristiansand. Det er etablert liten betongterrasse utenfor stuen. Hytte med enkel standard uten innlagt vann, avløp eller strøm. Utedo etablert like bortenfor hytten .

Følgende avvik har fått TG2:

- Det aller meste av utvendige overflater er fra byggeår.
- Enkel kjøkken etablert.
- Det er sprekker i betongterrasse.
- Det er spredte fuktskader i ytterkledning.
- Det må påberegnes utskifting av vinduer og dører de neste årene.
- Det er rust på utvendig beslag.
- Taktekke er antatt fra byggeår.

Følgende avvik har fått TG3:

- Det er ikke funnet brannslukningsapparat eller røykvarslere i hytten.
- Kostnadsestimat: Under 10 000.

-Det er synlige tegn på fuktinntrengning i krypkjeller.

Det er synlig fjellgrunn med noe fukt merker på fjellet og ved grunnmur terrasse. Deler av krypkjeller er innredet til sovealkove og har innebygget senger og panelte vegger. Ukjent oppbygging og er ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør gjøres tiltak for å unngå fuktinnsig i krypkjeller som feks tetting rundt grunnmur eller lage fall vekk fra grunnmur. Estimert er vanskelig å sette da tiltak kan være arbeidskrevende og i enkelte tilfeller ikke mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

-Det er registrert maurangrep i etasjeskille.

Trebjelkelag med undergulv av furubord. Ved inspeksjon i krypekjeller er det påvist maurangrep i etasjeskille under stuevindu. Ved punktvis sjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Ved inspeksjon i krypkjeller er det påvist maurangrep i etasjeskille under vindu i stue.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak mot maurangrep må iverksettes. Det anbefales å snarest gjør tiltak mot maurangrepet for å unngå ytterligere skader i treverk. Kontakt fagfolk for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Unik beliggenhet på stor tomt med egen brygge like nedenfor hytten.
- Umiddelbar nærhet til sjøen.
- Soveanneks etablert innenfor bryggen.
- Sandstrand og stor plen for aktiviteter
- Panorama utsikt mot båtleia mellom Mandal og Kristiansand.

Lovlighet

Fritidsbolig:

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

Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer ikke overens med dagens løsning.

Soveanneks:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Soveannekset er bygget i 1958 og det foreligger tegninger fra 1974 ved søknad om utvidelse av annekset.

Annekset er omsøkt og godkjent for sovebod.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Alt som står i hyttene ved visning medfølger.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen.

Moderniseringer og påkostninger

Historisk oppgradering:

Den lille sovehytta nede i stranda ble først bygd.

Deretter hytten oppe på fjellet.

Det ble bygget steinbrygge, gangveier, trapper og adkomst.

De laveste områdene ble fylt opp litt etter litt gjennom årene, og stranda lengst øst ble bygd opp og rensset.

Ekstra trebrygge til større båter ble bygget i 2015. Rekkverk fra stranda og opp er fra 2016.

Hytta er vedlikeholdt med små utbedringer og reparasjoner i perioder.

Sovehytten ved stranden ble oppusset ca. 2010/2013.

Parkering

Det følger innen fast parkering på land til eiendommen.

Det finnes områder i nærheten for leie. (Kjøper må selv sjekke kapasitet.)

Per idag leier selger båt plass på Skogsøy. Det foreligger skriftlig bekreftelse fra eier av denne plassen, at denne leieavtalen kan videreføres til ny eier.

Det følger ingen tidsbestemt avtale, her oppfordres kjøper å ha direkte dialog med eier av båt plassen.

Kontaktinfo kan fås av megler.

Diverse

Hytten har ikke vann eller kloakk.

Det er ikke strøm.

Det er flere eiendommer på Skogsøy/Buøy som har tilførsel av strøm.

Antagelig er dette mulig også her, men det blir kjøpers ansvar å sjekke nærmere.

Per i dag benytter eierne seg av fasiliteter som utedo.

Sisterne på utsiden av hytten som samler regnvann.

Drikkevann må bringes med.

Skjøte vil med nye eier bli tinglyst på gnr. 18, bnr.4, festenr 2.

Det foreligger en dom fra Jorskipperetten i 2007 som beskriver at festetomten ligger på gnr. 18, bnr. 33, selv om festekontrakten angir at tomten er på bnr.4.

Årsaken til denne feilen skyldes antagelig at tidligere eier har oppgitt feil bruksnummer da vedkommende festet bort tomten.

Selve tomten som festes er hele gnr.18, bnr. 33 og gnr. 18, bnr. 4, festenr. 2.
Tomten er totalt ca. 6362 mål. Arealet er basert på arealet fra matriklene nevnt over, og ihht kommunens kart.

Se mer info i vedlegg til prospekt som viser selve jordskiftedommen og domsslutningen.
For mer info konferer megler.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 310

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyret dekker standard hytterrenovasjon/MAREN (2090,-) og branntilsyn/feiring (220,-).

Eiendomsskatt

Kr 1 464

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Årlig festeavgift

Kr 4 568

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/18/4/2:

04.09.2007 - Dokumentnr: 699631 - Jordskifte

Gjelder feste

Sak nr. 1000-2005-0001 ved Marnar jordskifterett. Gjelder Buøy Skogsøy.

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne avtalen beskriver retten til feste av tomt og angir størrelse og beskriver plassering i terreng.

16.06.1962 - Dokumentnr: 1062 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelser om overdragelse

Med flere bestemmelser

Festeavtalen ligger vedlagt i prospekt.

16.06.1962 - Dokumentnr: 1062 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 80

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Siden tiltaket ble godkjent før 1. januar 1998, kan ikke kommunen utstede ferdigattest i ettertid. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vedr. sovehytte,

Mandal bygningsråd j.nr. 98/74.

J.nr 4167/74 - Godkjenning vedr. utvidelse av sovebu. Dato 18.mars 1974. Føres inn som j.nr. 98/74.

Hovedhytte,

Byggeanmeldelse datert 9.12.1964,

J.nr 410/64 - Bjørsom. Godkjente tegninger men ikke ihht til dagens utforming.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger på øy og er ikke tilknyttet offentlig vei, vann eller avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og tilhører reguleringsplan for Udøy/Langøy/Landøy,Skogsøy/Buøy og del av landsiden, datert 15.02.2007.

Reguleringsplanen gir mulighet til å bygge ny hytte, med gitte betingelser satt av kommunen. Det er kjøpers ansvar å sjekke opp aktuelle bestemmelser vedr. dette.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det er regulert inn en ny brygge m/adkomst i bukten som ligger nordvest på festetomten. (Mot Tregde).

Bryggene og adkomsten tilhører ifølge reguleringsplanen to tomter som ligger på eiendom gnr. 18 bnr. 30 i Lindesnes kommune. Det er påregnelig at denne delen av området vil bli utviklet i henhold til

reguleringsplanen.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 6 500 000

Totalpris

Kr 6 682 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 162500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr182800-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 124 290,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Kari Landsverk Engervik

Kirsti Landsverk

Oppdragsansvarlig

Junina van der Hagen Nørgaard

Eiendomsmegler

junina.norgaard@sormegleren.no

Tlf: 468 02 548

Ansvarlig megler

Junina van der Hagen Nørgaard

Eiendomsmegler

junina.norgaard@sormegleren.no

Tlf: 468 02 548

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

22.08.2024



Velkommen til Skogsøy/Buøy 12.



Fantastisk naturtomt.



I le for vestavinden.



Egen "lagune" med brygge og sandstrand.



Adkomst opp til hytten via trapp i fjellet.



Ypperlige badeforhold.



Ustikt østover med Langøy til høyre.



En eiendom av de sjeldne som må oppleves!



Utsikt mot Langøy.



Hovedhytta.



Til eiendommen følger hytte og sovehytte.





Utsikt vestover mot Tregde.



Hytten er enkel men innholdsrik.



Hytten er smart innredet. Fin plass til langbord.



Innenfor spisebordet er det en sovealkove.



Nydelig utsikt fra alle vinkler.



Oppgradert sovehytte.



Hyggelig uteområde med fin morgen/formiddagssol.



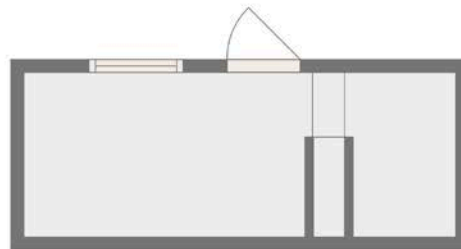
Plassbygde senger.
Fin plass til et lite bord og stoler.



Et deilig sted å våkne opp.



Adkomst opp til hytten via trapp i fjellet.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: liten gasskomfyr og kjøleskap følger.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderosinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

Selgers initialer

..forts. neste side

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

De fleste møbler følger hytten, med unntak.

Løsøre følger ikke.

De møbler og utstyr som ikke følger er spesifisert i egen liste som kan fås av megler.

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Engervik, Kari Landsverk	01.04.1949	BANKID	20.08.2024 14:07
Landsverk, Kirsti	26.05.1951	BANKID	20.08.2024 14:15



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Tilstandsrapport

📍 Skogsøy Buøy 12, 4516 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 18, bnr. 4, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 28.06.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20835-1567

Referansenummer: VL1771

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Takstmann & Byggesetter Kvinnen Troland mob: 992 76 876
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik: 412 30 081
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger på Skogsøy Buøy øst for Mandal. Ligger med umiddelbar nærhet til sjøen og med egen liten lagune nedenfor hytten. Det er etablert brygge for flere båter samt innredet soveaneks.

Stor tomt med egen sandstrand og stor plen for aktiviteter. Det er adkomst til hytta med båt og med egen brygge.

Hytten er i følge eier bygget i 1960 og soveanekset er fra 1958 med senere fornyinger i 1974 og totalrenovert i 2010. Idyllisk beliggenhet kun få meter fra sjøen og med panoramautsikt til båtleia mellom Mandal og Kristiansand.

Det er etablert liten betongterrasse utenfor stuen.

Hytte med enkel standard uten innlagt vann, avløp eller strøm.

Uteto etablert like bortenfor hytten .

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det aller meste av utvendige overflater er fra byggeår.
- Enkel kjøkken etablert.
- Det er sprekker i betongterrasse.
- Det er spredte fuktskader i ytterkledning.
- Det må påberegnes utskifting av vinduer og dører de neste årene.
- Det er rust på utvendig beslag.
- Taktekke er antatt fra byggeår.

Avvik TG3:

- Det er ikke funnet brannslukningsapparat eller røykvarslere i hytten.
- Det er synlige tegn på fuktinntrengning i krypkjeller.
- Det er registrert maurangrep i etasjeskille.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Unik beliggenhet på stor tomt med egen brygge like nedenfor hytten.
- Umiddelbar nærhet til sjøen.
- Soveaneks etablert innenfor bryggen.
- Sandstrand og stor plen for aktiviteter

-Panorama utsikt mot båtleia mellom Mandal og Kristiansand.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindenesstakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

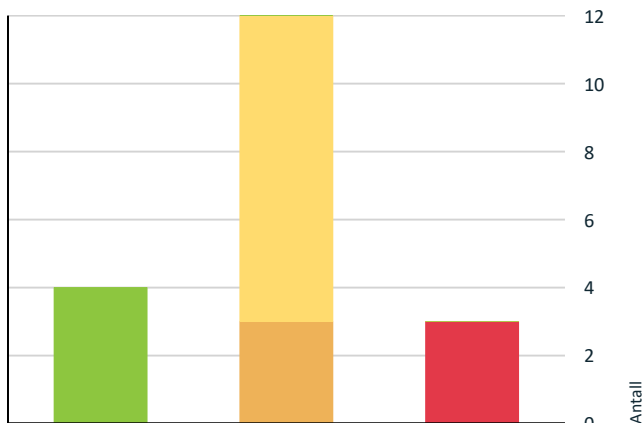
Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer ikke overens med dagens løsning.

Soveaneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Soveanekset er bygget i 1958 og det foreligger tegninger fra 1974 ved søknad om utvidelse av annekset .
Annekset er omsøkt og godkjent for sovebod.

Sammendrag av boligens tilstand

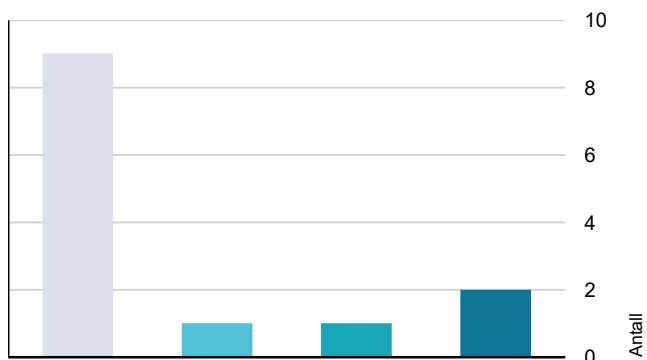
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig på Skogsøy Buøy øst for Mandal i Lindesnes kommune.

Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaringsdag samt kommunale opplysninger.

Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 1 > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Ifølge eier.

Anvendelse

Fritid

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ca. år på ny installert pipe.
2020	Modernisering	Skiftet noe kledningsbord og dør.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Stål eller aluminiumsplater på taket og er i følge eier nye i ca 1995. Undertak er i følge eier eldre Shingelpapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater er ca 30 år men undertak av Shingel er eldre ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner medsnøfangere eller stige-trinn for feier nedløpsrør i plast.

Stål pipe.

Det er rustne takrennekroker og pipebeslag.

Det er ikke montert stige-trinn for feier eller snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Det anbefales å montere snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting av papp samt malt stående trekledning.

Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.

Det er lufting mellom over og underbord samt etablert musebånd i samme sjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader i kledning rundt overganger og ved vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Enkelte kledningsbord bør skiftes for å unngå fuktskader inn i bindingsverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretak med mønt himling.

Ukjent lufting men det er etablert luftespalte i gesimser som antyder etablert luftesystem men dette er ikke påvist.

Det er ikke funnet fukt eller misfarginger på innvendige panelte overflater.

Dimensjonering etter byggeårets byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent lufting av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon er bygget med mønt himling og med ukjent dimensjonering og isolasjonsmengde.

Har nødvendigvis ikke samme dimensjonering som dagens krav.

Inspiser jevnlig overflater for misfarginger og eventuelle fuktmerker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Vinduer

Malte vinduer med 1 lags glass og er ifølge eier fra ca. 1985

Det er påvist rustne beslag i overflater samt begynnende råteskader på enkelte trerammer i vinduer.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte trerammer har begynnende fuktskader.

Det er rustne beslag i vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må påberegnes å skiftes den neste tiden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Dører

Malt hoveddør samt malt enkel kjellerdør.
Hoveddør er montert ny i 2020 men er en eldre dør fra 1973. Kjeller dør er noe nyere men ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoveddør henger mot karmen og er ca 50 år.
Kjellerdør har noe fuktmerker i innvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påberegnes at hoveddør må skiftes de neste årene.
Kjellerdør bør beskyttes bedre for å unngå fuktinntrengning rundt karm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt betongterrasse utenfor med trekkverk på 75 cm.
Det er flere sprekker i terrassedekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på 75 cm er noe lavt etter dagens forskrifter.
Det er sprekker i betongplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.
Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.
Betongdekke fungerer men det anbefales å tette sprekker eller lage ny påstøp på terrassen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Gulver med furugulv.

Vegger og himling med trepaneler.

Overflater er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene.

Overflater kan etterbehandles ved behov og det må regnes med normal aldersslitasje.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med undergulv av furubord.
Ved inspeksjon i krypekjeller er det påvist maurangrep i etasjeskille under stuevindu.
Ved punktvis sjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Ved inspeksjon i krypekjeller er det påvist maurangrep i etasjeskille under vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak mot maurangrep må iverksettes.

Det anbefales å snarest gjør tiltak mot maurangrepet for å unngå ytterligere skader i treverk.
Kontakt fagfolk for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 2 Radon

Radonsperre fantes ikke ref. byggeår og det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Pipe og ildsted

Stålpipen med eldre vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe rust på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rustne beslag utvendig bør skiftes den neste tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under hytten med synlig stubbegulv av bord. Det er synlig fjellgrunn med noe fukt merker på fjellet og ved grunnmur terrasse. Deler av krypkjeller er innredet til sovealkove og har innebygget senger og panelte vegger. Ukjent oppbygging og er ikke videre undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjøres tiltak for å unngå fuktinnsig i krypkjeller som feks tetting rundt grunnmur eller lage fall vekk fra grunnmur. Estimert er vanskelig å sette da tiltak kan være arbeidskrevende og i enkelte tilfeller ikke mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Enkelt kjøkkenbenk med gasskomfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet består av enkel løsning men fungerer. Nye eiere kan velge nye løsninger om nødvendig.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er ingen mekanisk avtrekk i kjøkkensonen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg.

TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke funnet brannslukningsapparat eller røykvarslere i hytten

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur ligger minst 20 cm over terreng og ligger på fjell. Naturlig drenering.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Det er ikke påvist sprekker eller settinger i synlige deler av grunnmurer.

TO 2 Terrengforhold

Hytten er etablert på fjell med naturlige avrenninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hytten er etablert oppå fjellgrunn med naturlige formasjoner.

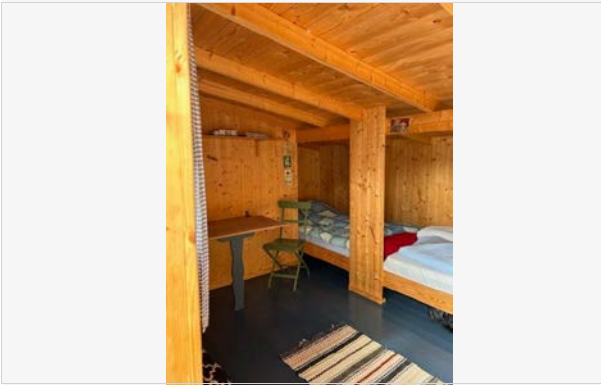
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er naturlig avrenninger på fjellgrunn og vannansamlinger rundt hytten kan forekomme.

Bygninger på eiendommen

Soveanneks



Anvendelse

Soveanneks

Byggeår

1958

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sovebod er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Sovebod med grunnmurer i gråsteiner og bindingsverk i tre.

Stålplater på taket.

Sovebod er bygget i 1958 med omsøkt og godkjent tilbygg i 1974.

Er innredet med sovealkover og er i følge eier totalrenovert i 2010.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Soveanneks er tilbygget mot vest .
------	---------	------------------------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

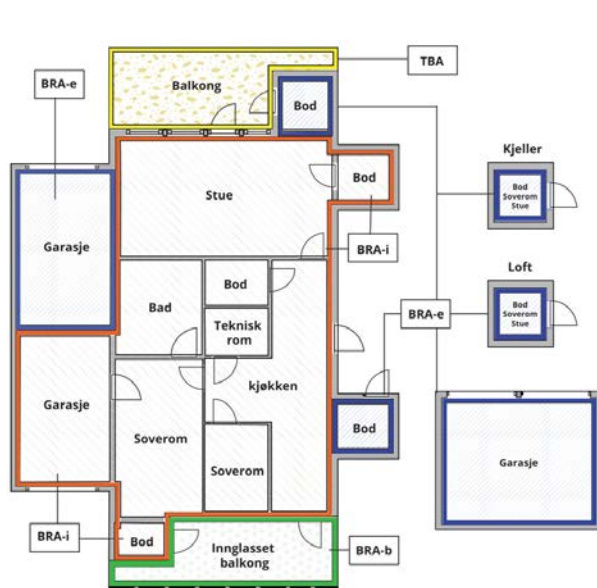
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	23			23	11		23
Underetasje						6	6
SUM	23				11	6	29
SUM BRA	23						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Alkove , Stue/Kjøkken		
Underetasje	Disponibelt rom		

Kommentar

Deler av kjeller er innredet til soverom. Har kun høyde på 1,75 meter og medregnet i arealoversikt som ALH og areal er satt til 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer ikke overens med dagens løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Soveanneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1		5		5		6	11
SUM		5				6	11
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Soveannekset er bygget i 1958 og det foreligger tegninger fra 1974 ved søknad om utvidelse av annekset .
Annekset er omsøkt og godkjent for sovebod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	23	0
Soveanneks	5	0

Kommentar

Fritidsbolig

Soverom i kjeller er ikke medregnet i arealoversikt pga. lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	18	4	2	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Skogsøy Buøy 12							
Hjemmelshaver	Engervik Kari Landsverk, Landsverk Kirsti						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Øya Skogsøy Buøy øst for Mandal i Lindesnes Kommune.

Adkomstvei

Med båt

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Ligger under reguleringsplan for flere øyer i området.

Om tomten

Ligger på fjellgrunn like ved sjøen på Øya Skogsøy Buøy

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at det jobbes iherdig disse dagene med å få rettet opp matrikkelen i kommunen hvor det kommer nytt bruksnummer for eiendommen.

Dette er ikke klarlagt ennå men blir ifølge eier utført før salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ok	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VL1771>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Skogsøy Buøy 12, 4516 MANDAL

04 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skogsøy Buøy 12

Postadresse

Skogsøy Buøy 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet hytta etter våre foreldre ca 2011

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.

Brukt som fritidseiendom

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Engervik, Kari Landsverk

Medselger

Landsverk, Kirsti

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

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utskifting av kledning og ytterdør

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn, isolert pipeløp av tidligere eier, for 20-25 år siden

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?

Maur

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

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 93818915

Egenerklærings skjema

Name: Engervik, Kari Landsverk
Date: 2024-07-04

Name: Landsverk, Kirsti
Date: 2024-07-04

Identification:  Engervik, Kari Landsverk

Identification:  Landsverk, Kirsti



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

Rekommandert

Valborg Bessesen

Kristine Olsen

Kristiansand, 05.05.10
ht/lb

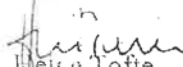
Bortfeste av tomt til Odd Landsverk

Odd Landsverk er avlyst av advokatfirmaet Tofte DA som ektefelle - som sitter i festerett i en heretavle i festerettformidlet.

Man vil imidlertid overdra festeretten med påståede bygninger til sine to barn Kari Landsverk Engervik, Furuholmen, 4530 Sør-Audnedal og Kirsti Landsverk, Palle Rosenkranz gate 12 a, 4616 Kristiansand.

Festekontrakten er inngått i juni 1962 og festetiden er 49 år dvs. kontrakten utløper 1. juni 2011. Festeren vil benytte sin rett til å forlenge festeforholdet på uendrede vilkår, jfr. tomtefestelovens § 32. Konsekvensen av dette er at en nåværende leie løper videre og i henhold til kontrakten kan denne indeksreguleres hvert 5. år.

Mednilsen
Advokatfirma Tofte DA


Helge Tofte
Advokat (H)
ht@advtofte.no

Opppart til: Kari Landsverk Engervik, Furuholmen, 4530 Sør-Audnedal
Kirsti Landsverk, Palle Rosenkranz gate 12 a, 4616 Kristiansand

Dokumentnr. 10621962
Erfandol Sørenskriverensbureau



MARNAR JORDSKIFTERETT
Dok. nr. 10.1
Framlagt / .

F E S T E K O N T R A K T
vedrørende

Gnr. 18, bnr. 4, Bøen
Halse

.....

Herr Gotfred Nilsen tilfester med dette herr Odd Landsverk
en hyttetomt på gnr 18, bnr 4, Buø i Halse. *Stang*

Tomten har navnet "Selta" og omfatter det sydlige nes
av den del av øya som ligger på vestsiden av Breivigen.

Festet skjer på følgende vilkår :

1. Festetiden er 49 år. Vil bortfesteren ved leietidens
opphør bortfeste tomta på nytt, skal eieren av den på
tomta beliggende bebyggelse være fortrinnsberettiget
til å få fornyet festet på de vilkår som da måtte
gjelde for bortfeste. Ønskes tomta solgt, har eieren
av bebyggelsen forkjøpsrett.

I festetiden kan festeren overdra rettighetene etter
denne kontrakt til andre,

2. Den årlige festeavgift settes til kr 80.-

Leien kan reguleres i takt med den prisutvikling som
måtte finne sted for fester av liknende art. Slik
regulering foretas hvert 5. år. Blir ny leie ikke
avtalt, skal den tidligere leie automatisk gjelde
for neste 5-års-periode.

Leien erlegges forskuddsvis hvert år innen 1. juni.

3. Denne festekontrakt blir å tinglese på gnr 18, bnr 4,
Buø i Halse. Utgiftene til stempel og tinglysning
bæres av festeren.

Mandal, den 1. juni 1962

Odd Landsverk

Odd Landsverk, fester

Gotfred Nilsen

Gotfred Nilsen, bortfester

For tinglysingen kr. 5.-

Ført inn i dagboken ved

Mandal sorenskriverembede

som nr. 1062 den 16/6 1962

Ført inn i grb. 22/6 1962 på gnr. 18 bnr. 4 i Halse og
Harkmark. pb. A-44

Heftelser anmerkes mot kr.

Anmerkes. Konesjon er ikke ervervet.

Parsellen er gitt betegnelsen:

Tomt nr. 2 under gnr. 18 bnr. 4, Skogsøy i Halse og Harkmark.

Prokuratør



Juli 1975 blev løsen fastsatt til

250,- pr. år

J 1978 - kr. 700,-

1985 " 2000 -

1995 " 3500 -



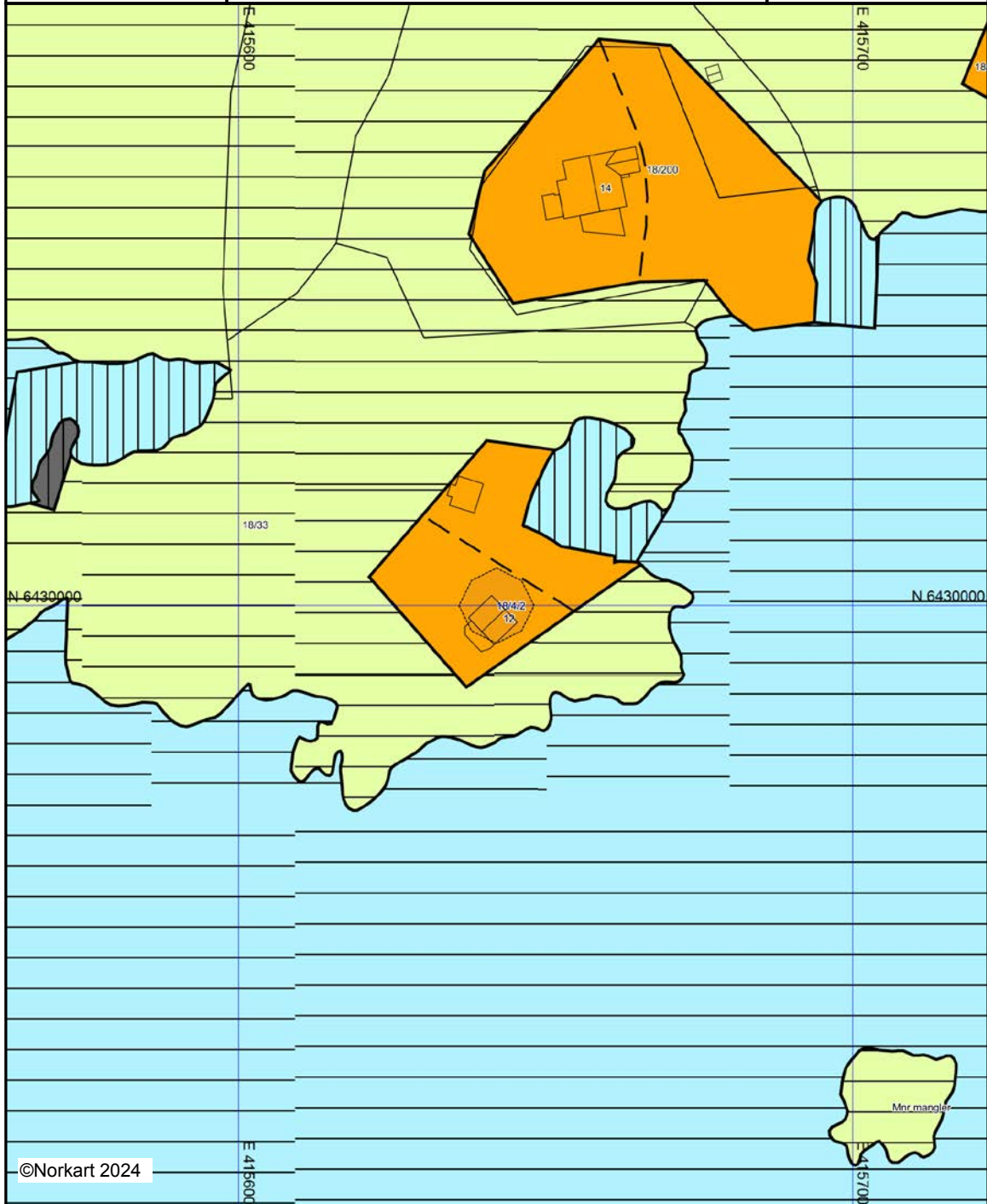
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/4/2
Adresse: Skogsøy Buøy 12
Utskriftsdato: 28.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Friluftsområde (på land)


 Friluftsområde i sjø og vassdrag


 Privat småbåthavn (land)


 Privat småbåthavn (sjø)


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse



Mandal, 16. desember 1964

Herr Egil Bjørson
Rutebilstasjonen

Mandal

Vedr. anm. parsell av g.nr. 18 b.nr. 4, tomt nr. 1,
Skogsøy - Buø

Saken ble behandlet i møte av Mandal bygningsråd den
10. desember 1964 da der ble tilført protokollen:

J.nr. 410/64 Parsell av g.nr. 18 b.nr. 4, tomt nr. 1
Skogsøy - Buø.
Tore-Jarl Christensen v/ Egil Bjørson anm.
den 9/12 - 1964 oppføring av hytte.

Vedtak: Godkjennes på betingelse av at pipe
og ildsted blir utført forskrifts-
messig.

Naboer må varsles, protesterer de
(disse) må saken på ny forelegges
bygningsrådet.

For Bygningsjefen i Mandal

Yngve Skovvik
bom.

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Lindesnes KNR 4205 - GNR 18 / BNR 33 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

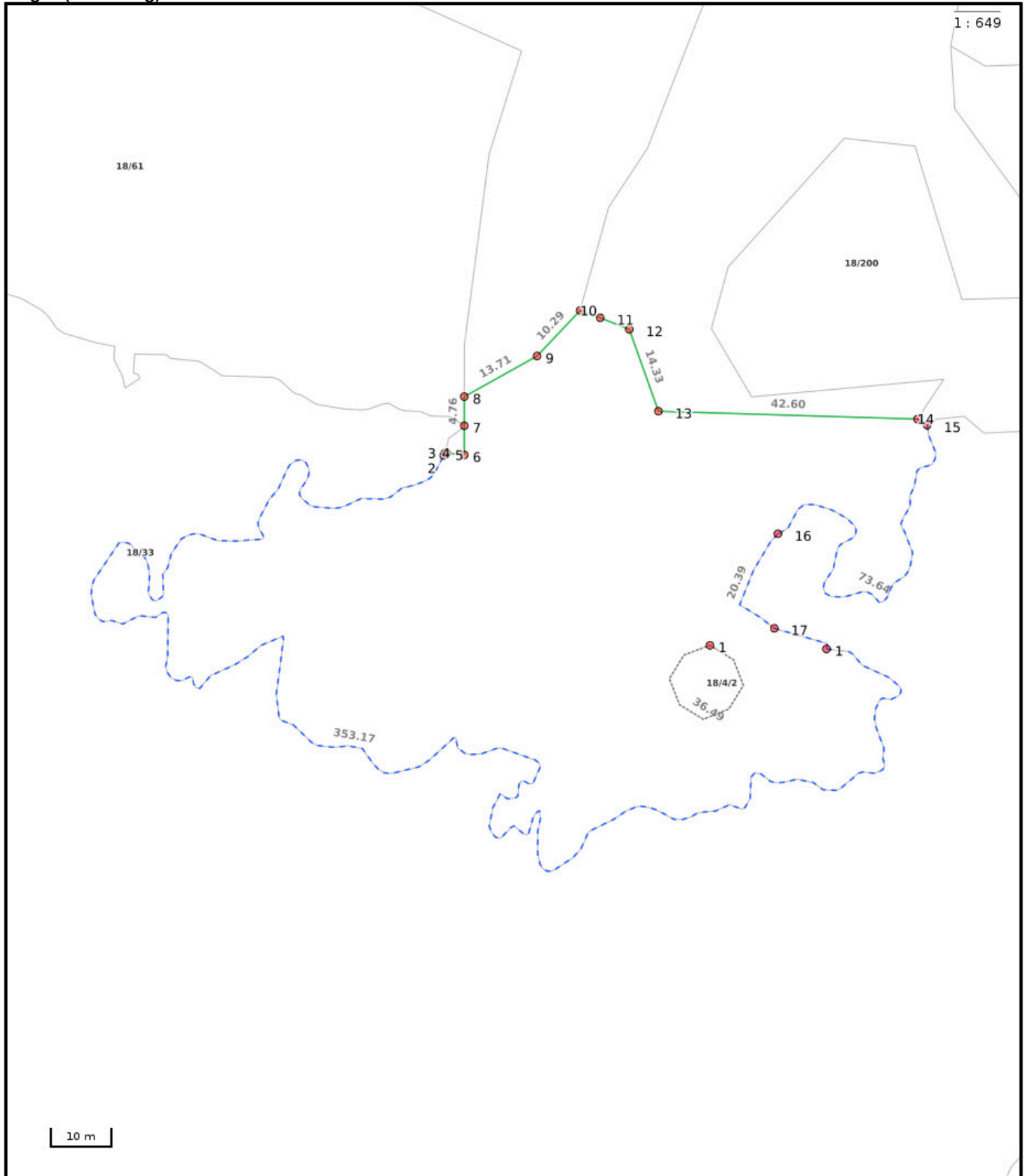
Hjelpelinjer

- 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: 6 262,20m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 430 007,14	415 661,20	353,17m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 430 033,26	415 595,65	0,45m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 430 033,69	415 595,77	0,20m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 430 033,69	415 595,97	0,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 430 033,69	415 596,06	2,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 430 033,69	415 598,97	4,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 430 038,45	415 598,56	4,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 430 043,19	415 598,16	13,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 430 050,91	415 609,49	10,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 430 058,99	415 615,86	3,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 430 058,11	415 619,30	5,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 430 056,67	415 624,19	14,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 430 043,65	415 630,18	42,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 430 046,16	415 672,71	1,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 430 045,30	415 674,40	73,64m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
16	6 430 025,38	415 651,49	20,39m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
17	6 430 009,76	415 652,38	9,94m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 430 006,12	415 642,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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

Mandal, 26 februar 1974.

Til Bygningsrådet,
Mandal.



BYGNINGSSJEFEN I MANDAL

Mottatt: 27/2-74

J. nr.: 167/74

Tilbygg til sovehytte på Skogsøy- Buøy.

Jeg tillater meg med dette å søke om tillatelse til å bygge på sovehytta vår,- eller "bua", som vi kaller den,- ca. 80 cm. som vist på vedlagte skisse.

Denne bua blev bygd i 1958, og vi brukte bare denne fram til 1962, da den egentlige hytta blev tatt i bruk.

Hytta blev ikke bygd større enn 25m², bl. a. på grunn av at vi baserer oss på fortsatt bruk av "bua" som sovehytte.

Denne bua er et meget populært tilholdssted, og har vært i bruk hver sommer siden 58, altså 15 år.

Men, familien er blitt større, og plassbehovet har økt.

Når vi nu søker om denne utvidelsen, er det for at vi da vil kunne sette opp to køyer ende i ende langs veggen mot vest.

Nu har vi bare køyer på den ene kortveggen.

Bua ligger slik til at naboene knapt vil kunne merke utvidelsen, og den vil overhodet ikke kunne sees fra sjöen.

Til våren skal vi skifte mesteparten av kledningen på bua, og vi håper at denne søknaden blir innvilget, slik at vi kan foreta utvidelsen samtidig.

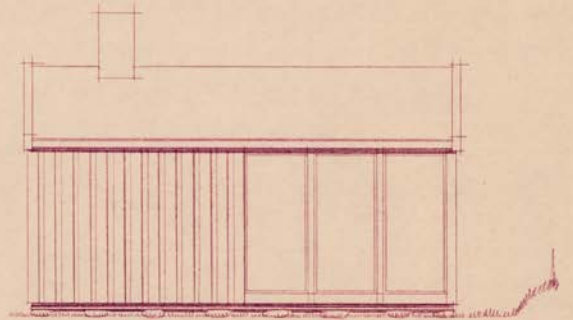
Med hilsen

Odd Landsverk

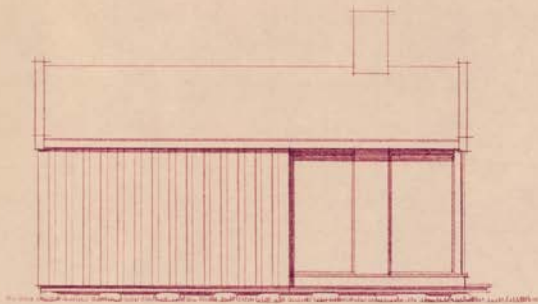
Odd Landsverk.



•MOT SØD•



•MOT ØST•



•MOT VEST•



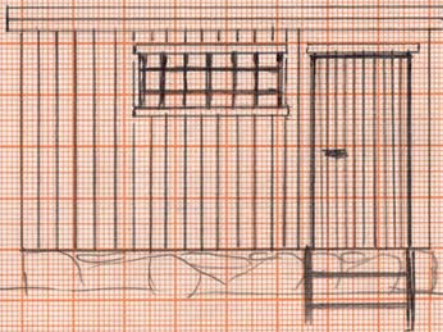
•MOT NORD•

Byggemelding J. nr 410/64
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent

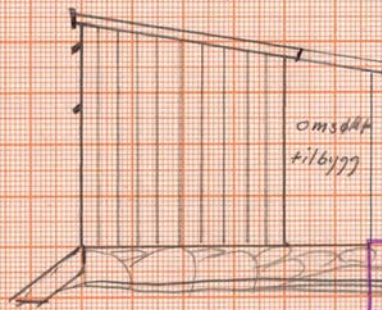
på behøvelser.

TORE-JOHN CHRISTENSEN	FRAGØER	NL	6;
KUTTE PÅ		1/50	3/12
SKOBBY-ØST.		64	L. ØSTREØM.

Mot øst.



Mot nord.



Bygnings- og brannlovens bestemmelser må overholdes.

Byggesøknad nr. 98/74
MANDAL BYGNINGSRÅD

Godkjent

på betingelser

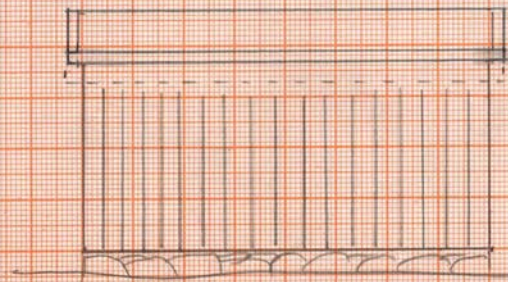
4 m

0,8 m

2 m

omsøkt tillegg

Mot vest.



Tilbygg til sovehytte for O. Landsverk
M: 1/50

18. mars 1974

HS:ATL

Herr Odd Landsverk
Alladinsvei 3 c

4500 MANDAL

Vedr. utvidelse av sovebu med 3,2 m² på parsell av g.nr.
18 b.nr. 4 Skogsøy - Buøy.

Deres søknad hit datert 26.2.1974.

Utvidelsen tillates som omsøkt og på betingelse av at hele
bua blir malt eller beiset i en mørk farge og med mørk tak-
teking.

Saken er behandlet av bygningssjefen og den er ført inn i
bygningssprotokollen under j.nr. 98/74.

Torvald Sandvik _____

Harald Stusvik

Gjeldende servitutter:

9/12-64 den Mandal 19

Eiv Bjørn
anmelder.

Lojardvin Jensen
byggherre.

Adresse: MANDAL

Adresse: MANDAL

ansvarshavende.

Adresse:

MOTTATT 9 DES. 1964

Rich. Andreol. B. 472. 1-61. -

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

J.nr. 410/64

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilknyttet det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet MANDAL

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. TOMT NR 1
UNDER ANNEIR, BNR 4, gate nr. MANDAL aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

HYTTE

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider NYBYGG

Den kalkuleerte verdi av byggearbeidet²⁾ 12.000 -

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 2000 m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg 30 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrøking de knyttes til beboelses- og arbeidaren.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: PLAN, SKITT, FASADER

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2-4.) DELLICHT

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: —

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: INGEN UTVIDELIG ARBEID

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: INGEN

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Alltid om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) —

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidslysets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidsverndoven skal vedlegges byggesøknings.) —

§ 48 og 62. Bygningsens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: —

§ 63. Ildfarlige og sunnheitsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.) —

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: —

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: —

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, balddakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.) —

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: —

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: —

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: CA 30 M TIL NABOGRENSE
CA 100 M TIL ANNEN BYGG

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) LETT BLOKKBETONG

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.) —

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.) PAPP

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.) —

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.) 1 STUK PIPE

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: SE TEGNING

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel: —

§ 109. Klosetter: —

§ 148. Innhegning: —

Ytterligere opplysninger: —

Skjønnemåte kr. 5,-

Avskrift av dagbok nr. 1062 1962
Vedlegg til
Mandal sorenskriverembete 16/6

Herr Gotfred Nilsen tilfester med dette herr Odd Landsverk en hyttetomt på gnr 18, bnr 4, Bus i Halse.

Tomten har navnet "Selta" og omfatter det sydlige nes av den del av sya som ligger på vestsiden av Breivigen.

Festet skjer på følgende vilkår :

1. Festetiden er 49 år. Vil bortfesteren ved leietidens opphør bortfeste tomta på nytt, skal eieren av den på tomta beliggende bebyggelse være fortrinnsberettiget til å få fornyet festet på de vilkår som da måtte gjelde for bortfeste. Ønskes tomta solgt, har eieren av bebyggelsen forkjøpsrett.

I festetiden kan festeren overdra rettighetene etter denne kontrakt til andre,

2. Den årlige festeavgift settes til kr 80,-

Leien kan reguleres i takt med den prisutvikling som måtte finne sted for fester av liknende art. Slik regulering foretas hvert 5. år. Blir ny leie ikke avtalt, skal den tidligere leie automatisk gjelde for neste 5-års-periode.

Leien erlegges forskuddvis hvert år innen 1. juni.

3. Denne festekontrakt blir å tinglese på gnr 18, bnr 4, Bus i Halse. Utgiftene til stempel og tinglysing bæres av festeren.

Mandal, den 1. juni 1962

Odd LANDSVERK (SIGN)
Odd Landsverk, fester

GOTFRED NILSEN (SIGN)
Gotfred Nilsen, bortfester

RETT AVSKRIFT :

Tore - Jarl Christensen
Tore - Jarl Christensen

Riktig gjenpart bekreftes
P. Dindrup



Doknr: 699631 Tinglyst: 04.09.2007
STATENS KARTVERK

Marnar jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1000-2005-0001 Buøy Skogsøy

Gnr. 18 i Mandal kommune

Påbegynt: 15.08.2006

Avsluttet: 29.12.2006

JORDSKIFTERETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** 15.08.2006
Sted: Hytta til Yngvar Johnsen på Buøy i Mandal
Sak nr.: 1000-2005-0001 Buøy Skogsøy
- Saken gjelder:** Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
- Jordskiftedommer:** Johan Lysestøl, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd
- Protokollfører:** Jordskiftedommeren
- Avd. ing. Per Gabrielsen var også til stede på møtet.
- Saken er krevd av:** Torstein Johnsen og Yngvar Johnsen
- Til behandling:** 1 Fremming av saken
2 Hovedforhandling i tvist om grense
- Parter:** Eigar av gnr. 18/4, 18/30, 18/33, Valborg Bessesen, Persheia 76, 4515 MANDAL
Eigar av gnr. 18/4, Aslaug Synøve Salvesen, Gullveien 12 C, 4629 KRISTIANSAND
Merkn: Sommeradresse: Skogsøyveien 41, 4516 MANDAL
Eigar av gnr. 18/4:2, Odd Landsverk, Alladins vei 3 C, 4514 MANDAL
Eigar av gnr. 18/30, 18/33, Kristine Olsen, Breimyrkollen 82, 4628 KRISTIANSAND
Eigar av gnr. 18/61, Ingrid S. Johnsen, v/Yngvar Johnsen, Måkeveien 4, 4623 KRISTIANSAND
Eigar av gnr. 18/61, Torstein S. Johnsen, Palle Rosenkrantzgt. 8A, 4616 KRISTIANSAND
- Naboer:** Eigar av gnr. 18/8, Kathrine Høye Gjertsen, Høye, 4534 MARNARDAL
Eigar av gnr. 18/8, Oddbjørg Arnold, 14 Garden Lane, Le Roy, NY 14482 USA
- Prosessfullmektig:** Adv. Bjørgulv Rygnestad, Postboks 716, 4666 KRISTIANSAND
Representerer Valborg Bessesen
Adv. Egil Omland, Postboks 238, 4001 STAVANGER
Representerer Kristine Olsen
- Eiendommene ligger i Mandal kommune.
- Til stede:** Valborg Bessesen sammen med mannen Theodor Bessesen, Aslaug Synøve Salvesen v/advokat Egil Omland i flg. skriftlig fullmakt, Odd Landsverk sammen med svigersønnen Jan Engervik, Kristine Olsen og mannen Hermann Olsen, Yngvar Johnsen, Torstein Johnsen og dattera Ingrid Johnsen, Marit Johnsen Høy og Kjetil Johnsen v/Thorstein Johnsen i flg. skriftlige fullmakter og Kathrine Høye jertsen.
- Oddbjørg Arnold var lovlig innkalt, men møtte ikke.

Rekvirentene i saka har ønsket retten satt med jordskiftedommeren som enedommer, jfr. §9, 2. ledd i jordskifteloven. På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen innvendinger mot dette.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det heller ingen merknader til innkallingen til møtet i dag. Ingen visste om forhold som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil.

Partslista ble gjennomgått.

Følgende dokument ble framlagt:

1. Krav om grensegangssak fra Torstein S. Johnsen og Yngvar Johnsen, dat. 25.01.2005.
 - 1.1 Skriv fra Torstein S. Johnsen (vedlegg til kravet), dat. 25.01.2005.
 - 1.2 Skylddelingsforretning vedr, gnr. 18, bnr. 61, dat. 24.08.1963, tgl. 28.10.1963.
 - 1.3 Kjøpekontrakt, dat. 22.08.1963.
 - 1.4 Oversiktskart over Buøy/Skogsøy.
 - 1.5 Situasjonsskart med påstand vedr. grense for gnr. 18, bnr. 61.
2. Skriv fra Odd Landsverk, dat. 11.09.2005.
- 2.1 Festekontrakt vedr. gnr. 18/4:2, dat. 01.06.1962, tgl. 16.06.1962.
- 2.2 Kartutsnitt med pålagte påstandslinjer.
3. E mail fra Torstein S. Johnsen, dat. 5.02.2006.
4. Innkalling til rettsmøte, dat. 26.06.2006, vedlagt Postverkets kvittering av 27.06.2006 for innlevert rek. brev til parter og naboer, samt mottakskvittering av 13.07.2006 fra adv. Rygnestad.
5. Brev fra Kristine Olsen til Mandal kommune, dat. 26.06.2006.
6. Innkalling til rettsmøte til adv. Ole J. Storaker, dat. 30.06.2006.
7. Skriv fra Kristine Olsen, dat. 14.07.2006.
- 7.1 Festekontrakt vedr. gnr. 18/4:2, tgl 16.06.1962.
8. Skriv fra Torstein S. Johnsen, T. Andreassen og A.C. Hågensen, dat. 17.07.2006.
 - 8.1 Bilde som viser omforent grensepunkt mellom 18/58 og 18/61.
 - 8.2 Kart hvor omforent grensepunkt mellom 18/58 og 18/61 er markert.
9. Skriv fra adv. Ole Johan Storaker, dat. 25.07.2006.
10. Skriv fra adv. Egil Omland, dat. 28.07.2006.
- 10.1 Festekontrakt vedr. gnr. 18/4:2, tgl 16.06.1962.
11. Skriv fra Kristine Olsen, dat. 02.08.2006.
 - 11.1 Erklæring fra Aslaug Salvesen, dat. 03.08.2006.
 - 11.2 5 stk. bilder.
 - 11.3 Skriv fra Mandal kommune, dat. 07.07.2006.
12. Skriv fra Kristine Olsen, dat. 07.08.2006.
 - 12.1 Kopi av reguleringskart Skogsøy Buøy.
13. Skriv fra adv. Egil Omland, dat. 09.08.2006.

Advokat Egil Omland la fram.

14. Fullmakt fra Aslaug Synøve Salvesen, dat. 10.08.2006.

Torstein Johnsen la fram:

15. Fullmakt fra Yngvar Johnsen og Marit Johnsen Høy, dat. 11.08.2006.
16. Fullmakt fra Kjetil Johnsen, dat. 10.08.2006.

Partene har tidligere fått de framlagte dokument 1:13. Dok 14 -16 ble lest opp.

Videre har jordskifteretten fått scanna og georeferert det gamle jordskiftekartet fra utskiftningen på Buøy Skogsøy og som er opptatt i 1892. Dette ble delt ut til samtlige parter. Partene har også tidligere fått tilsendt kopi av rettsboka vedr. sak nr. 4/1984 og 3/1987 for Marnar jordskifterett.

Jordskiftedommeren la fram:

17. Scanna og georeferert kart fra utskiftningen på Buøy Skogsøy, opptatt 1892.
18. Kopi av rettsboka vedr. sak nr. 4/1984 og 3/1987 for Marnar jordskifterett.

Partene fikk deretter ordet til å forklare seg om jordskiftekravet. De ble videre gjort kjent med ansvaret de har når de forklarer seg for retten.

Torstein Johnsen som medeier av gnr. 18, bnr. 61 framstilte saka.

Johnsen ønsker å få gått opp grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30. Han forklarte at han skal overta hyttetomta, gnr. 18, bnr. 61 av et sameie som består av hans far (som sitter i uskifta bo), seg selv og sine to søsken, og ønsker derfor å få klarlagt grensene for tomta.

Johnsen kjente ikke til at det har vært noen uenighet om grensene mot naboeiendommen 18/30 i tidsrommet fra familien kjøpte tomta i 1963 og fram til 2004. I 2004 mottok de imidlertid et brev fra adv. Haanes der det framgikk at det var uenighet om grensa mot bnr. 30.

Videre har eierne av bnr. 30, i forbindelse med reguleringssak på Buøy Skogsøy foreslått innregulert 3 nye hytter inne på tomta til bnr. 61. Det er derfor stort behov for å få en avklaring av grensespørsmålet.

Når det gjelder grensa i nord mot gnr. 18, bnr. 58, så ønsker Johnsen at denne også skal bli avmerket og beskrevet i denne saka. Han viste til at han er blitt enig med eierne av bnr. 58 om et punkt nede ved sjøen som de ønsker skal bli avmerket og beskrevet. Han viste til skriv av 12.07.2006 (dok. 8).

Johnsen viste for øvrig til sine skriv til jordskifteretten. Han nevnte de bevis han ville føre, og la ned sin foreløpige grensepåstand.

Advokat Egil Omland framstilte saka på vegne av medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33, Kristine Olsen.

Adv. Omland viser til at det en gang i 1980 åra skal ha vært en oppmåling av Johnsens tomt. Det ble da satt bolter. Disse er nå fjernet, men borehullene viser hvor grensa går.

Adv. Omland nevnte de bevis han ville føre, og la ned sin foreløpige grensepåstand.

Han kom videre inn på kravet fra Landsverk om fastsetting av grensa for sin festetomt, og mente at dette spørsmålet bør bli behandlet i en egen sak. Dersom retten skulle komme til at den vil fremme saka også vedr. dette spørsmålet, ber han om at saka blir utsatt.

Advokat Bjørgulv Rygnestad framstilte saka på vegne av medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33, Valborg Bessesen.

Han forklarte at Valborg Bessesen ikke er enig i grensepåstanden fra medeieren, Kristine Olsen. Bessesen holder seg til skylddelinga og kjøpekontrakta, og Olsens påstand er i strid med disse dokumentene.

Rygnestad forklarte videre at de hadde funnet en byttestein i det nordøstre hjørnet av tomta til 18/61 under befaring forut for rettsmøtet. I tillegg kunne det påvises nok en byttestein i grenselinja sør for denne steinen. Imidlertid var grensa noe uklar på strekningen ned mot Seltabukta.

Adv. Rygnestad nevnte de bevis han ville føre. Endelig grensepåstand vil først bli nedlagt etter befaringa i marka.

Vedr. kravet fra Landsverk om fastsetting av grensa for sin festetomt, har han ingen innvendinger mot at dette blir behandlet i denne saka. Han har imidlertid heller ingen innvendinger mot at denne delen av saka blir utsatt, slik som adv. Omland har krevd.

Odd Landsverk, eier av festetomta gnr. 18, bnr. 4:2, framstilte saka.

Han forklarte at han hadde henvendt seg til jordskifteretten med ønske om å få avklart grensene for sin festetomt i samband med denne saka.

Landsverk forklarte at etter hans oppfatning gikk hans festetomt helt nord til grensa mot naboeiendommen, gnr. 18, bnr. 8. Han ba om at jordskifteretten også klarla grensene for festetomta i samband med denne saka.

Kathrine Høye Gjertsen, eier av gnr. 18, bnr. 8, forklarte seg. Hun forklarte at hun var av den oppfatning at hun grenset i vest mot bnr. 30 og ikke hyttetomta til Johnsen.

Videre avga Kristine Olsen, Valborg Bessesen og Yngvar Johnsen partsforklaringer. Det ble gitt anledning til utspørring av partene.

Befaring.

Jordskiftedommeren gikk deretter på befaring sammen med partene og deres prosessfullmektiger.

Til stede: Kristine Olsen, Hermann Olsen, Valborg Bessesen, Theodor Bessesen, Torstein Johnsen, adv. Bjørgulv Rygnestad og adv. Egil Omland.

Under befaringa fikk partene foreta påvisninger og supplere forklaringer og anførsler.

Torstein Johnsen og adv. Rygnestad påviste først den strekningen hvor de var enige om at grensa mellom bnr. 30 og 61 skulle gå. Dette var fra gammel byttestein i grensa mot bnr. 58, videre sørøstover til femstein, og deretter i sydlig retning til en byttestein på ei ufs. Flere byttesteiner i grensa kunne de ikke påvise. I flg. skylddelinga for bnr. 61 skulle det være ytterligere 2 byttesteiner til på strekningen ned til Seltabukta.

Det viste seg at det var noe uenighet om grensa fra byttesteinen på ufsa og videre ned til sjøen. Da terrenget ned til sjøen var bratt og ulendt, var det enighet om å befare området ved sjøen ved å benytte båt inn til Seltabukta.

Kristine Olsen og Hermann Olsen påviste deretter hvor de mener at grensa mellom bnr. 30 og 61 skal gå. De var ikke enige med Bessesen og Johnsen i utgangspunktet for grensa mellom bnr. 30 og 61 i grensa mot bnr. 58. De mente dette lå ca. 20 m nærmere sjøen enn byttesteinen som Bessesen/Johnsen har som utgangspunkt. Herfra mener de at grensa skal gå i sørlig retning til sjøen, og de påviste 4 borehull samt en bolt som de mener grensa skal følge.

Kathrine Høye Gjertsen ønsker at en grense mellom gnr. 18, bnr. 8 og gnr. 18, bnr. 33 skal måles inn slik at den skal bli registrert på framtidige kart. Hun viste til at det ikke er tvist om grensa. Den ble rettslig avklart, merket og beskrevet i samband med jordskiftesak nr. 11/1983 for Marnar jordskifterett.

Kristine Olsen, Valborg Bessesen og Odd Landsverk hadde ingen innvendinger mot dette.

Befaring i Seltabukta.

Jordskifteretten gikk deretter på befaring til Seltabukta for se på hvor Johnsen og Bessesen mener at grensa mellom bnr. 30 og 61 skal gå på den siste del av strekningen ned mot denne bukta, samt for å se på grensa mellom 18/8 og 18/33.

Til stede: Kristine Olsen, Hermann Olsen, Valborg Bessesen, Theodor Bessesen, Odd Landsverk, Jan Engervik, Torstein Johnsen, Yngvar Johnsen, adv. Bjørgulv Rygnestad og adv. Egil Omland.

Det var en del uenighet mellom Valborg Bessesen og Johnsen om grensa mellom deres eiendommer ned mot bukta. Men etter en del forhandlinger ble de enige om en felles grensepåstand vedr. hele grensestrekninga. Enigheten omfatter også grensa ut i sjøen der gnr. 18, bnr. 33 i flg. deres påstand støter mot tomta til Johnsen.

Odd Landsverk fester hyttetomta Selta som er registrert som festetomt nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4. Samtlige parter var enige om at hyttetomta i realiteten er et feste på gnr. 18, bnr. 33, og at det er bnr. 33 som støter mot Johnsens hyttetomt i Seltabukta dersom grensepåstanden til Bessesen/Johnsen tas til følge.

Det er ikke avklart om Landsverks festerett gjelder for hele bnr. 33, men på forespørsel fra jordskiftedommeren hadde Landsverk ingen merknader til den felles grensepåstanden fra Bessesen/Johnsen.

Grensa mellom gnr. 18, bnr. 8 og 33.

Jordskiftedommeren fikk påvist grenseboltene som var satt ned under jordskiftesak 11/1983. Det var enighet mellom samtlige berørte parter om at grensa gikk som påvist. Jordskifteretten vil på denne bakgrunn sørge for at grensa blir innmålt og rapportert til ansvarlig for ajourføring av eiendomsgrensene, slik at grensa vil komme inn på framtidige digitale eiendomskart.

Festetomta til Odd Landsverk.

Odd Landsverk mener at hans festekontrakt omfatter alt areal tilhørende gnr. 18, bnr. 33.

Eierne av gnr. 18, bnr. 33, Kristine Olsen og Valborg Bessesen, har i utgangspunktet ulikt syn på Landsverks rettigheter på deres eiendom.

Olsen mener Landsverks feste er et punktbeste, mens Bessesen mener at Landsverk har festet et areal som ikke omfatter hele bnr. 33.

Valborg Bessesen påviste deretter hvor hun mente at grensa for Landsverks festetomt gikk. Det var enighet om at jordskifteretten skulle måle inn denne påstanden i samband med den øvrige innmålinga av Johnsen's tomt.

Fremming av saka.

Etter befaringa møttes jordskiftedommeren og partene på nytt på hytta til Yngvar Johnsen.

Til stede: Samtlige med unntak av Yngvar Johnsen.

Jordskiftedommeren tok opp spørsmålet om fremming av saka, herunder spørsmålet om kravet fra Odd Landsverk om å få gått opp grensene for sin festetomt.

Både adv. Omland og adv. Rygnestad var nå på vegne av h.h.v. Kristine Olsen og Valborg Bessesen enige i at spørsmålet om å få avklart grensene for Landsverks festetomt/evt. avgjørelse i spørsmålet om tomta er et punktbeste, bør fremmes som en del av denne saka. De mente imidlertid at denne delen av saka burde utsettes slik at partene fikk bedre tid til å forberede seg på denne tvisten. Det ville også være aktuelt at partene i tida før neste rettsmøte tok kontakt for å prøve å komme fram til en minnelig løsning mellom grunneiere og festere.

Jordskiftedommeren foreslo deretter en partiell avslutning av saka. Den del av saka som gjelder grensene for gnr. 18, bnr. 61, kan med fordel sluttet som egen del av saka. Den del av saka som gjelder grensene for Landsverks festetomt/evt. avgjørelse om hvor vidt festet er et punktbeste, avsluttes som en egen del.

Ingen av de berørte parter hadde innvendinger mot at saka avsluttes partielt.

Jordskiftedommeren gjorde deretter slikt

vedtak:

Eieren av gnr. 18, bnr. 61 har satt fram krav om å få gått opp grensa for sin hyttetomt mot naboeiendommen 18/30,33. Når det gjelder grensa mellom gnr. 18, bnr. 58 og 61 er de blitt enige om grenseforløpet og ønsker at jordskifteretten skal avmerke, innmåle og beskrive også denne grensa.

Videre har Odd Landsverk som eier av festetomta 18/4:2, ønsket å få gått opp grensene for sin festetomt.

Jordskiftedommeren finner at det er til nytte for alle parter at festeforholdene vedr. Landsverks tomt blir avklart, d.v.s. avgjørelse i spørsmålet om hvor vidt festet er et punkt feste, evt. grensegang vedr. tomta dersom det ikke skulle være punkt feste.

En viser til at de berørte parter er enige i at jordskifteretten behandler tvisten vedr. Landsverks tomt i denne saka.

Videre er partene enige i at saka avsluttes partielt.

Vedr. hjemmel til å fremme saka og partiell avslutning, viser en til §§ 88 og 21 i jordskifteloven.

Slutning:

1. Saka fremmes.
2. Den vil omfatte følgende:
 - a) Grensene for gnr. 18, bnr. 61 mot gnr. 18, bnr. 58, gnr. 18, bnr. 30 og eventuelt gnr. 18, bnr. 33.
 - b) Innmåling av grensa mellom gnr. 18, bnr. 8 og 33.
 - c) Avgjørelse i spørsmålet om festetomta til Landsverk er et punkt feste eller et konkret avgrenset festareal. Videre vil grensa for festetomta fastsettes dersom den representerer et festareal.
3. Saka avsluttes partielt på følgende måte:
 - a) **Sak nr. 1000-2005-0001 – Del 1.**
Denne delen av saka avsluttes først og omfatter følgende grenser:
Grensene for gnr. 18, bnr. 61 mot naboeiendommene gnr. 18, bnr. 58, 30 og eventuelt 33.
 - b) **Sak nr. 1000-2005-0001 – Del 2.**
Denne delen av saka gjelder avklaring av festeforholdet til Landsverks festetomt (gnr. 18, bnr. 4 festetomt nr. 2), og videre innmåling av rettskraftig grense mellom gnr. 18, bnr. 8 og 33.
Del 2 vil bli behandlet i et nytt møte i saka, og deretter avsluttet.

Prosedyre vedr. Del 1.

Det har vist seg at det er tvist om grensene for Johnsens hyttetomt (gnr. 18, bnr. 61) mot eiendommene til Kristine Olsen og Valborg Bessesen (gnr. 18, bnr. 30 og 33).

Det viste seg at det ikke var grunnlag for å inngå forlik. Spørsmålet om voldgift ble ikke tatt opp.

Tvisten må løses med hjemmel i § 17 i jordskifteloven.

Torstein Johnsen fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt, samt partsforklaringer og påvisninger i marka. Johnsen viste ellers til at han og medeier i bnr. 30,33, Valborg Bessesen, nå hadde blitt enige om en felles påstand i saka. Han la ned slik

påstand:

Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 i Mandal og gnr. 18, bnr. 30, går fra grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 58 i nord fra nedsatt stein og bolt til nedsatt stein ca. 45 m, svinger sør ca. 18 meter til nedsatt stein, deretter til spraymerke ved sjøen, og følger deretter sjøen vestover og nordvestover til grense mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 58.

Gnr. 18, bnr. 61 har eiendomsretten til sjøgrunnen 6 meter ut i sjøen fra spraymerkepunkt nord for Vestre Seltabukt i retning av avmerket punkt sør for Vestre Seltabukt, og eiendomsretten til sjøgrunnen følger vestover ut i bukta mot sjøen de vanlige reglene for eiendomsrett i sjø.

Partene dekker selv sine kostnader til sakkyndig hjelp.

Advokat Rygnestad fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt, samt partsforklaringer og påvisninger i marka. Rygnestad viste ellers til at Valborg Bessesen og Johnsen hadde felles grensepåstand. Han og medeier i bnr. 30,33, Valborg Bessesen, hadde nå blitt enige om en felles påstand i saka.

Han la ned slik

påstand:

Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 i Mandal og gnr. 18, bnr. 30 går fra grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 58 i nord fra nedsatt stein og bolt til nedsatt stein ca. 45 m, svinger sør ca. 18 meter til nedsatt stein, deretter til spraymerke ved sjøen, og følger deretter sjøen vestover og nordvestover til grense mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 58.

Gnr. 18, bnr. 61 har eiendomsretten til sjøgrunnen 6 meter ut i sjøen fra spraymerkepunkt nord for Vestre Seltabukt i retning av avmerket punkt sør for Vestre Seltabukt, og eiendomsretten til sjøgrunnen.

Egil Omland fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt, samt partsforklaringer og påvisninger i marka, og la ned slik

påstand:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30 går som påvist i marka av Hermann Olsen, fra spraymerke i grensa mot bnr. 58, og videre gjennom 4 borehull og en bolt i fjell til sjøen.
2. Torstein Johnsen dekker sakens omkostninger.

Partene fikk deretter ordet til replikk og duplikk.

Adv. Omland ble pålagt å snarest mulig sende sin omkostningsoppgave til jordskifteretten.

Jordskiftedommeren orienterte deretter om sakas videre forløp og rettsmiddelbruken i jordskiftesaker.

Han erklærte forhandlingene for avsluttet, og tvisten tatt opp til doms.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Retten hevet.
Mandal, 15.08.2006

Johan Lysestøl
Johan Lysestøl

År 2006 den 7. november ble jordskifterett igjen satt i formannskapssalen på Rådhuset i Mandal.

Saksoppnevnt jordskiftedommer **Johan Lysestøl** er enedommer i saka.

Avd. ing. Kenneth Stubstad var også til stede.

Sak nr. 1000-2005-0001 - utsatt fra 15.08.2006.

Saka gjelder: Krav om grensegang vedr. hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61, samt avklaring av festeforhold/ grensegang for hyttetomta til Odd Landsverk.

Til behandling: 1. Gjenopptakelse av hovedforhandling i grensetvist vedr. hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61.
2. Hovedforhandling i tvist om grensa for festeareal til festetomta gnr. 18, bnr. 4, festetomt nr. 2.

Til stede: Valborg Bessesen sammen med mannen Theodor Bessesen, Aslaug Salvesen v/adv. Egil Omland i flg. skriftlig fullmakt, Odd Landsverk sammen med døtrene Kari Engervik og Kirsti Landsverk, samt svigersønnene Jan Engervik og Jan Erik Ryen, Kristine Olsen og mannen Hermann Olsen, Yngvar Johnsen og Marit Johnsen Høy og Kjetil Johnsen v/Torstein Johnsen i flg. skriftlige fullmakter, Kathrine Høye Gjertsen, Torstein Johnsen, adv. Egil Omland, adv. Bjørgulv Ryggestad og adv. Helge Tofte.

Oddbjørg Arnold var lovlig innkalt, men møtte ikke.

Jordskiftedommeren la fram:

De dokumenter som er lagt fram før.

19. Skriv fra adv. Egil Omland vedr. omkostningsoppgave, dat. 16.08.2006.
- 19.1 Omkostningsoppgave fra adv. Omland, dat. 16.08.2006.
20. Skriv fra Kari Landsverk Engervik, dat. 16.08.2006.
- 20.1 Kjøpekontrakt mellom Gotfred Nilsen og Yngvar Johnsen, dat. 22.08.1963.
- 20.2 Skriv fra adv. Selmar Johannessen, dat. 21.10.1993.
21. Skriv fra adv. Tofte, dat. 31.08.2006.
- 21.1 Festekontrakt vedr. gnr. 18/4:2, dat. 1.06.1962.
- 21.2 Kjøpekontrakt mellom Gotfred Nilsen og Yngvar Johnsen, dat. 22.08.1963.
- 21.3 Skriv fra Yngvar Johnsen til Odd Landsverk, dat. 20.08.2005.
22. Skriv vedr. gjenopptakelse av hovedforhandling m.v, dat. 04.09.2006.
- 22.1 Kartkopi i målestokk 1:1000 hvor de to nyregistrerte byttesteinene er avlagt og partenes påstander er skissert inn.
23. Kart i målestokk 1:1000 vedr forslag til grense mellom gnr. 18, bnr. 58 og 61.
24. Forkynning av forslag til grense, dat.06.09.2006, vedlagt mottakskvitteringer fra Torstein S. Johnsen, Tor Andreassen og Anne Christine Hågensen, dat. h.h.v. 8.09 – 10.09 – og 12.09.2006.
25. Innkalling til rettsmøte, dat. 09.10.2006.
- 25.1 Kart i målestokk 1:1000 hvor Bessesen's påstand vedr. festeareal er avlagt, samt arealet til 18/33.

26. Skriv fra adv. Helge Tofte, dat. 19.10.2006.
- 26.1 Skriv fra Odd Landsverk til adv. Selmar Johannesen, dat. 12.09.2003.
- 26.2 Skriv fra adv. Selmar Johannessen til Odd Landsverk, dat. 21.10.1993.
- 26.3 Skriv fra Odd Landsverk til adv. Selmar Johannessen, dat. 25.10.1993.

Adv. Egil Omland la fram:

27. Fullmakt fra Aslaug Salvesen, udat.

Odd Landsverk la fram:

28. Fullmakt fra Odd Landsverk til Jan Erik Ryen og Jan Engervik, dat. 22.10.2006.

Torstein S. Johnsen la fram:

29. Fullmakt fra Kjetil Johnsen, dat. 1.11.2006.
30. Fullmakt fra Marit J. Høy, dat. 1.11.2006.
31. Fullmakt fra Yngvar Johnsen, dat. 1.11.2006.

Jordskiftedommeren gjorde rede for årsaken til at retten har funnet å måtte gjenoppta forhandlingene vedr. tvisten om grensene for hyttetomta gnr. 18, bnr. 61. Bakgrunnen er at avdelingsingeniørene Per Gabrielsen og Kenneth Stubstad under oppmålingsarbeide den 31.08.2006 registrerte 2 byttesteiner som ikke var påvist på rettsmøtet den 15.08.2006. Han viste for øvrig til sitt skriv til partene av 04.09.2006, vedlagt kartkopi (dok. 22 og dok. 22.1). Med hjemmel i § 339 i tvistemålsloven har jordskiftedommeren kommet til at hovedforhandlingen må gjenopptas.

Det framkom ingen merknader til jordskiftedommerens beslutning om gjenopptakelse.

Videre vil tvisten om grensene for festetomta til Odd Landsverk (gnr. 18/4:2) bli tatt opp til behandling.

Tvist nr. 1.

Tvisten gjelder grensa for hyttetomta, gnr. 18, bnr 61. Jordskiftedommeren oppfordret partene til å forklare seg om tvisten.

Torstein Johnsen som medeier av gnr. 18, bnr. 61 framstilte saka. Han forklarte at på forrige rettsmøte var det to byttesteiner som var beskrevet i skylddelinga til bnr. 61 som ikke ble funnet. Dette var årsaken til at eierne av bnr. 61 da ble enig med medeier av bnr. 30, Valborg Bessesen om en felles grensepåstand.

Johnsen hevder at funnet av de to nye byttesteinene er nye opplysninger som bekrefter det som hans far har fortalt om grensa for tomta i området ved Vestre Seltabukta. Han vil derfor legge ned ny grensepåstand som går ut på at grensa skal følge de "nye" byttesteinene. Dette er i samsvar med skylddeling og kjøpekontrakt.

Advokat Bjørgulv Rygnestad framstilte saka på vegne av medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33, Valborg Bessesen.

Han forklarte at Valborg og Theodor Bessesen har vært og sett på de to byttesteinene som avd. ingeniørene fra jordskifteretten har funnet. De bestrider at steinen nede i stranda er en byttestein i grensa mot Johnsens tomt. Bessesen har imidlertid funnet 3 steiner lenger ute i bukta som han mener må være en byttestein og som passer bedre med beskrivelsen i skylddeling og forøvrig ut fra terrengmessige forhold.

Advokat Rygnestad forklarte at den nye byttesteinen vil bli påvist i marka og at det på denne bakgrunn vil bli lagt ned ny grensepåstand fra Bessesen's side. Han opplyste ellers om at Bessesen var villig til å stå fast på den felles påstanden fra forrige rettsmøte dersom Johnsen kunne akseptere dette.

Advokat Egil Omland framstilte saka på vegne av medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33, Kristine Olsen.

Han uttalte at Kristine Olsen opprettholder sin prinsipale påstand i tvisten. Subsidiært vil hun slutte seg til påstanden fra Bessesen v/adv. Rygnestad.

Advokat Helge Tofte framstilte saka på vegne av eieren av festetomta gnr. 18/4:2, Odd Landsverk. Han hevdet at Landsverks festetomt grenset i vest mot hyttetomta til Johnsen, men at det er noe uklart hvor langt grensa strekker seg fra Seltabukta og nordover. Når det gjelder grensa for Johnsens hyttetomt, vil han ikke legge ned noen påstand. Landsverk vil forholde seg til den grensa som jordskifteretten fastsetter for bnr. 61, selv om dette vil kunne få betydning for Landsverks festeareal.

Kathrine Høye Gjertsen opplyste at hun ikke grenser mot Johnsens tomt, og følgelig er hun ikke part i denne grensetvisten.

Tvist nr. 2.

Tvisten gjelder grensa for festetomta til Odd Landsverk, d.v.s. festetomt nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4. Jordskiftedommeren oppfordret partene til å forklare seg om tvisten.

Advokat Helge Tofte framstilte saka på vegne av eieren av festetomta gnr. 18/4:2, Odd Landsverk.

Han hevdet at det ikke kan være noen tvil om at Landsverk har festet hele det sydlige neset, og at festekontrakta som ble inngått i 1962 klart tilkjenner at det dreier seg om et konkret avgrenset areal og ikke et punktbeste.

Adv. Tofte nevnte videre de bevis han ville føre, og uttalte at han ville legge ned sin endelige påstand etter at befaring i marka var foretatt.

Advokat Bjørgulv Rygnestad framstilte saka på vegne av medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33, Valborg Bessesen.

Han var enig i at Landsverk har festet et bestemt areal. Han hevder leiearealet til Landsverk har vært omstridt i lang tid, og at dette i hovedsak skyldes en uklar beskrivelse i festekontrakta.

Adv. Rygnestad nevnte de bevis han ville føre og la ned sin foreløpige grensepåstand som går ut på at grensa går slik som påvist av Bessesen på rettsmøtet den 15.08.2006 og som framgår av kart vedlagt innkallinga til rettsmøtet i dag (dok. 25.1)

Advokat Egil Omland framstilte saka på vegne av medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33, Kristine Olsen.

Han viser til at i festekontrakten er det kun beskrevet at festet omfatter det sydlige neset, og verken størrelse eller areal er angitt. Dette må tolkes slik at festeforholdet til Landsverk dreier seg om et punkt feste. Subsidiært støtter han påstanden til Bessesen.

Kathrine Høye Gjertsen opplyste at grensa for hennes eiendom mot bnr. 33 var i hovedtrekk klare i og med at den ble oppgått under en jordskiftesak i 1984. Hvor vidt Landsverks tomt grenser inn til hennes tomt, har derfor egentlig ikke noen rettslig interesse for henne. Hun påpekte imidlertid at grunneierne på Buøya fra gammelt av hadde visse rettigheter over hverandres eiendommer, men regnet med at dette var rettigheter som ikke ble berørt av denne grensegangssaka.

Rettens formann oppfordret partene til å forklare seg om de to tvistene og gjorde dem kjent med ansvaret de har når de forklarer seg for retten.

Partene, Torstein Johnsen, Valborg Bessesen Kristine Olsen og Odd Landsverk, forklarte seg om tvistene.

Videre avga Theodor Bessesen og Jan Engervik forklaring.

Jordskiftedommeren sammen med partene og deres prosessfullmektiger dro deretter på befaring til Buøya. Under befaringa fikk partene og prosessfullmektigene foreta påvisninger og supplere forklaringer og anførsler.

Til stede under befaringa: Thorstein Johnsen, Valborg Bessesen, Theodor Bessesen, Kristine Olsen, Hermann Olsen, Kari Engervik, Jan Engervik, Kirsti Landsverk. Jan Erik

Ryen, Kathrine Høye Gjertsen, adv. Egil Omland, adv.
Bjørgulv Rygnestad og adv. Helge Tofte.

Etter befaringa møttes jordskiftedommeren, partene og deres prosessfullmektiger på hytta til Odd Landsverk på Buøya.

Det har vist seg at det fortsatt er tvist både om grensa for gnr. 18, bnr. 61, samt avgrensningen av festetomta til Odd Landsverk, gnr. 18/4:2.

Det var ikke grunnlag for noe forlik i de to tvistespørsmålene. Spørsmålet om voldgift ble ikke tatt opp. Partenes påstander vil bli avlagt på et kart som vedlegges saka.

Under de framstillinger av sakene som til nå er gitt, er det blitt vist til grensegangssak nr. 11/1983 for Marnar jordskifterett. Kopi av denne saka er tidligere sendt partene i skriv av 8.02.2006.

Jordskiftedommeren la fram:

32. Kopi av rettsboka vedr. sak nr. 11/1983 for Marnar jordskifterett, slutta 25.04.1984.

Prosedyre.

Partene og deres prosessfullmektiger fikk deretter ordet til prosedyre og nedlegging av sine endelige påstander i de to tvistespørsmålene.

Tvist nr. 1.

Thorstein Johnsen, som medeier av gnr. 18, bnr. 61, fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt, både på rettsmøtet den 15.08.2006 og på møtet i dag. Han viste ellers til tidligere partsforklaring til sin far, Yngvar Johnsen, samt nye påviste byttesteiner i marka. Johnsen la ned slik

påstand:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30,33, tar til i felles grensepunkt for 18/61, 18/30 og 18/58 i nedsatt stein og bolt. Grensa går herfra videre i sørøstlig retning ca. 45 m til femstein, vinkler her og går i sørligretning ca. 18 m til byttestein, videre ca. 29 m til byttestein og om lag samme retning til byttestein midt i Seltabukta. Herfra går grensa et kort stykke til strandlinja i Seltabukta, og videre ut i bukta i samsvar med de vanlige reglene for grenser i sjø.
2. Partene dekker selv sine kostnader til sakkyndig hjelp.

Advokat Bjørgulv Rygnestad fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt, både på rettsmøtet den 15.08.2006 og på møtet i dag. Han legger ned påstand om at grensa skal gå i samsvar med påstanden til Johnsen fram til den "nye" byttesteinen nord for Seltabukta. Herfra skal grensa gå i rett linje ned til den byttesteinen som Theodor Bessesen har påvist nede ved bukta, og videre ut i sjøen i samsvar med de vanlige reglene for grenser i sjø.

Videre setter han fram krav om at Valborg Bessesen skal tilkjennes saksomkostninger.

Rygnestad sender skriftlig påstand til jordskifteretten så snart som mulig.

Advokat Egil Omland fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt på rettsmøtet den 15.08.2006 og la ned likelydende påstand som på forrige møte. I tillegg hevder han subsidiært at grensa skal følge påstanden til adv. Rygnestad.

Adv. Omland la ned slik

påstand:

Prinsipalt:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30 går som påvist i marka av Hermann Olsen, fra spraymerke i grensa mot bnr. 58, og videre gjennom 4 borehull og en bolt i fjell til sjøen.
2. Torstein Johnsen dekker sakens omkostninger.

Subsidiært:

1. Grensa skal gå i samsvar med påstanden til adv. Rygnestad.
2. Torstein Johnsen dekker sakens omkostninger.

Advokat Helge Tofte fikk ordet til prosedyre. Han viste til at Odd Landsverk rent formelt er part i saka siden avgjørelsen av tvisten vil få en viss betydning for utstrekningen av festetomta til Landsverk. Han vil imidlertid ikke legge ned noen påstand i grensetvisten, men hevder at Landsverk vil akseptere den grensa som jordskifteretten fastsetter for bnr. 61.

Partenes prosessfullmektiger fikk ordet til replikk og duplikk:

Jordskiftedommeren erklærte forhandlingene vedr. tvist nr. 1 for avsluttet og tvisten tatt opp til doms.

På forespørsel framkom det ingen merknad til forhandlingene.

Torstein Johnsen forlot deretter møtet.

Tvist nr. 2.

Advokat Helge Tofte fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt samt partsforklaringer og påvisninger i marka.

Adv. Tofte har på vegne av Odd Landsverk lagt ned påstand om at grensa for festetomta skal følge eiendomsgrensa mellom 18/33 og 18/8 til den vestre bolten i dalen og videre vestlig til byttestein på fjellups i grensa mot 18/61. Herfra skal tomtegrensa følge grensa for 18/61 til sjøen.

Adv. Tofte pålegges å sende skriftlig påstand til jordskifteretten så snart som mulig.

Adv. Bjørgulv Rygnestad fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt samt partsforklaringer og påvisninger i marka.

Han legger ned påstand om at grensa for Landsverks hyttetomt skal gå slik som påvist av Bessesen på rettsmøtet den 15.08.2006 og som framgår av kart vedlagt innkallinga til rettsmøtet i dag (dok. 25.1), men med unntak av at grensepåstanden blir justert noe slik at sovehytta til Landsverk kommer innenfor festearealet.

Videre setter han fram krav om at Valborg Bessesen skal tilkjennes saksomkostninger.

Adv. Rygnestad pålegges å sende skriftlig påstand til jordskifteretten så snart som mulig.

Adv. Egil Omland fikk ordet til prosedyre. Han viste til den saksframstillinga han tidligere har gitt, samt partsforklaringer og påvisninger i marka. Han viste ellers til dommer i Agder- Borgarting- og Gulating lagmannsrett.

Adv. Omland la fram:

33. Juridisk utdrag av 3 lagmannsrettsdommer.

Adv. Omland har på vegne av Kristine Olsen lagt ned slik

påstand:

Prinsipalt:

1. Festetomta til Odd Landsverk er et punkt feste.

2. Odd Landsverk dekker sakens omkostninger.

Subsidiært:

1. Grensa for festetomta til Odd Landsverk går i samsvar med påstanden til adv. Rygnestad.
2. Odd Landsverk dekker sakens omkostninger.

Partenes prosessfullmektiger fikk ordet til replikk og duplikk:

Jordskiftedommeren erklærte forhandlingene vedr. tvist nr. 2 for avsluttet og tvisten tatt opp til doms.

Advokatene Omland, Rygnestad og Tofte ble pålagt å sende sine omkostningsoppgaver til jordskifteretten innen 1 uke.

Videre pålegges adv. Rygnestad og adv. Tofte å snarest sende skriftlige påstander i tvistespørsmålene til retten.

På forespørsel framkom det ingen merknad til forhandlingene.

Rettsformannen orienterte deretter om sakas videre forløp og rettsmiddelbruken i jordskiftesaker.

Partene forlot deretter møtet.

Retten hevet.
Mandal den 7.11.2006.

Johan Lysestøl
Johan Lysestøl

År 2006 den 1. desember ble jordskifterett igjen satt på kontoret til jordskiftedommeren i Kristiansand.

Saksopplevnt jordskiftedommer **Johan Lysestøl** er enedommer i saka.

Sak nr. 1000-2005-0001 - utsatt fra 07.11.2006.

Saka gjelder: Grensegang vedr. hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61, samt avklaring av festeforhold/evt. grensegang for hyttetomta til Odd Landsverk.

Til behandling:

1. Omgjøring av vedtak.
2. Vedtak vedr. grense.
3. Dom i tvist om grensa for hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61.
4. Dom i tvist om grensa for festeareal til festetomta gnr. 18, bnr.4, festetomt nr. 2.

Ingen av partene var til stede.

Jordskiftedommeren la fram:

De dokumenter som er lagt fram før.

34. Skriv vedlagt omkostningsoppgave fra adv. Egil Omland, dat. 9.11.2006.
35. Skriv fra adv. Tofte vedr. påstand i saka, dat. 9.11.2006.
36. Skriv fra adv. Tofte vedr. omkostninger, dat. 9.11.2006.
37. Skriv fra adv. Rygnestad vedr. påstander i saka, dat. 9.11.2006.
- 37.1 Kart vedr. påstand til Bessesen.
38. Skriv fra adv. Rygnestad vedr. omkostninger i tvisten mot Johnsen, dat. 10.11.2006.
39. Skriv fra adv. Rygnestad vedr. omkostninger i tvisten mot Landsverk, dat. 10.11.2006.
40. Påstandskart i målestokk 1:1000.

Omgjøring av fremmingsvedtak.

Jordskiftedommeren gjorde slikt

vedtak:

Spørsmålet gjelder omgjøring av pkt. 3 i slutningen i fremmingsvedtaket fattet på rettsmøtet den 15.08.2006. Det framgår her at saka vil bli sluttet partielt.

I og med at hovedforhandlingen vedr. tvisten om grensene for hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61 er gjenopptatt, er det ikke lenger behov for partiell avslutning. Det har også vist seg at tvisten vedr. grensa for Landsverks festetomt, til dels har sammenheng med den andre tvisten.

Jordskiftedommeren er derfor kommet til at grunnlaget for partiell avslutning av saka ikke lenger er til stede.

Slutning:

Sak nr. 1000-0001 –2005 – Buøy Skogsøy slutes samlet som en sak.

Vedtak vedr. grensa mellom gnr. 18, bnr. 58 og 61.

Med hjemmel i § 17a i jordskifteloven (jfr. §17a, 4. ledd) gjorde jordskiftedommeren slikt

vedtak:**Parter:**

- | | | |
|----|--------------------------|------------------------------|
| 1. | Tor Andreassen, | medeier av gnr. 18, bnr. 58. |
| 2. | Anne Christine Hågensen, | medeier av gnr. 18, bnr. 58. |
| 3. | Torstein S. Johnsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 4. | Yngvar Johnsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 5. | Kjetil Johnsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 6. | Marit J. Høy, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |

Vedtaket gjelder grensa mellom gnr. 18, bnr. 58 på nordre side og gnr. 18, bnr. 61 på søndre side.

I denne jordskiftesaka har partene ønsket å få avmerket og beskrevet grensa mellom sine eiendommer i samband med denne saka. En viser til skriv m/vedlegg av 12.07.2006 til Marnar jordskifterett (dok. 8 – 8.2).

Jordskifteretten har merka grensa i samsvar med ovennevnte skriv, og forkynt dette forslaget til grense for partene (dok. 23 og 24).

Partene har fått en frist fram til 4.10.2006 for å komme med eventuelle merknader til grenseforslaget.

Det er ikke kommet merknader til grensa innen den fastsatte frist, og jordskiftedommeren legger derfor til grunn at partene aksepterer grensa slik den framgår av det tilsendte kart (dok. 23).

Slutning:

Grensa mellom gnr. 18, bnr. 58 og 61 skal gå slik som vist på kart i målestokk 1:1000 (dok. 23).

Grensa vil bli nærmere beskrevet under beskrivelsen av saka.

Twist nr. 1.

Jordskiftedommeren gikk gjennom og vurderte de framsatte anførsler, dokumenter og andre bevis og tok avgjørelse i grensetvisten.

Jordskiftedommeren avsier slik

dom:

Saka gjelder tvist om eiendomsgrensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30 og 33 på Buøy Skogsøy i Mandal kommune. Tvisteområdet er på ca. 4 da og framgår for øvrig av dok. nr. 40.

Parter:

1. Yngvar Johnsen, medeier av gnr. 18, bnr. 61.
 2. Torstein S. Johnsen, medeier av gnr. 18, bnr. 61.
 3. Kjetil Johnsen, medeier av gnr. 18, bnr. 61.
 4. Marit Johnsen Høy, medeier av gnr. 18, bnr. 61.
 5. Valborg Bessesen, medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33.
 6. Kristine Olsen, medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33.
 7. Odd Landsverk, eier av festetomt nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4.
- Alle bruk i Mandal kommune.

Prosessfullmektig for part nr. 5: Adv. Bjørgulv Rygnestad.
Prosessfullmektig for part nr. 6: Adv. Egil Omland.
Prosessfullmektig for part nr. 7: Adv. Helge Tofte.

Torstein S. Johnsen har vist til at hans foreldre kjøpte tomte gnr.18, bnr. 61 av Gotfred Nilsen i 1963. Det ble inngått en kjøpekontrakt vedr. overdragelsen av tomte, og videre ble tomte fradelt ved en etterfølgende skylddeling der det ble satt opp grensemerker for tomte.

I 1965 bygde hans foreldre hytte på tomte. Hytta ble utvidet noe i 1966, og i 1994 ble det foretatt ytterligere påbygning.

Johnsen hevder at det aldri har vært uenighet med eierne av 18/30,33 om tomtegrensa før det i 2004 kom brev fra advokat Haanes på vegne av Kristine Olsen. Av brevet framgikk det at Kristine Olsen mener at 18/30 eier store deler av det arealet som Johnsen oppfatter som 18/61 sin tomte.

I samband med reguleringsplan for Buøy Skogsøy har videre eierne av 18/30 foreslått innregulert hytter på bnr. 61 sin tomte, og høsten 2004 ble det markert 2 nye hytter inne på tomte.

Johnsen viste til at hans far hadde invitert til en dialog om grensene, men at motparten ikke hadde svart på de brev som faren hadde sendt.

Han forklarte videre at han skal overta 18/61 av et sameie bestående av sin far, seg selv og sine to søsken, og at han derfor må få grensa for tomta klar.

Johnsen viste til at på første møte i saka var grensa noe uklar på den siste del av grensa ned mot Seltabukta. Det var den gang to byttesteiner som ikke var funnet, og dette var årsaken til at han og Bessesen da ble enige om en felles grensepåstand.

Han hevder at grensa nå er klar på hele den omtvista strekningen. I og med de to nye byttesteinene som ble funnet av ingeniørene fra jordskifteretten, er det nå påvist i alt 5 byttesteiner i den omtvista grensa. Disse må utvilsomt være grensemerker for hans hytteeiendom

Han mener at befaringa i terrenget har vist at de påviste byttesteinene stemmer med beskrivelsen i skylddelinga.

Rett nok kan det være noe tvil om den byttesteinen som er funnet i bukta da avstanden fra byttesteinen oppe på ufsa ikke stemmer bra overens med skylddelinga. Johnsen mener imidlertid at det må legges vekt på forklaringen fra hans far under befaringa der han hevdet at det skulle vært satt ned en byttestein midt i bukta, nettopp i det området der byttesteinen nå er påvist.

Johnsen mener også at påstanden til Bessesen nede i området ved Seltabukta stemmer dårlig overens med beskrivelsen i skylddelinga om at grensa skal gå til sjøen midt i vestre Seltabukta. Han kan ikke se at Bessesen's påståtte grense kan sies å ende midt i bukta.

Johnsen hevder videre at det ikke kan legges noe vekt på arealangivelsen av tomta i kjøpekontrakta, slik Kristine Olsen har hevdet.

I kjøpekontrakta er arealet anslått til 2-3 da, mens den etterfølgende skylddelinga oppgir et areal på ca. 6 da. Johnsen viser til at daværende eier av 18/30, Gotfred Nilsen, var med under skylddelinga da tomta ble påvist og grensemerkene satt ned. Han har da godkjent tomtas utstrekning slik den ble avmerket og beskrevet.

Når det gjelder grensepåstanden fra Kristine Olsen, hevder han at denne er helt uten dokumentasjon. Han mener at det umulig kan ha funnet sted noen oppmåling av 18/61 i 1980 årene, slik Olsen har hevdet. Dette framgår også av skriv av 7.07.2006 fra Mandal kommune til Kristine Olsen der det heter at det ikke er foretatt noen oppmåling av 18/61 i tida etter skylddelinga i 1963.

Videre hevder han at grensepåstanden fra Olsen avviker fullstendig fra beskrivelsen av grensa i skylddelinga. De påviste borehullene stammer fra sprengningsarbeid som er foretatt på tomta. Han tar også sterk avstand fra antydninger om at eieren av 18/61 skal ha fjernet bolter.

Torstein Johnsen har lagt ned slik

påstand:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30,33, tar til i felles grensepunkt for 18/61, 18/30 og 18/58 i nedsatt stein og bolt. Grensa går herfra videre i sørøstlig retning ca. 45 m til femstein, vinkler her og går i sørlig retning ca. 18 m til byttestein, videre ca. 29 m til byttestein og om lag samme retning til byttestein midt i Seltabukta. Herfra går grensa et kort stykke til strandlinja i Seltabukta, og videre ut i bukta i samsvar med de vanlige reglene for grenser i sjø.
2. Partene dekker selv sine kostnader til sakkyndig hjelp.

Valborg Bessesen v/advokat Bjørgulv Rygnestad viser til at Valborg Bessesen er uenig med medeier, Kristine Olsen, om grensa mellom deres eiendom og tomta til Johnsen. Han hevder at Olsens grensepåstand er feil. Den mangler dokumentasjon, og viser til at Valborg Bessesen ikke kjenner til noen oppmåling i 1980 åra.

Han mener at en må forholde seg til skylddelinga og kjøpekontrakta, og Olsens påstand er beviselig i strid med skylddelinga.

Adv. Rygnestad viser til at det er motstridene opplysninger om arealet på Johnsens tomt i kjøpekontrakta og skylddelinga. Bessesen aksepterer imidlertid skylddelinga som det dokument som beskriver grensene for 18/61. Det må legges vekt på at Gotfred Nilsen selv var med under skylddelinga og dermed har akseptert grensa slik den ble avmerket og beskrevet. Han viser også til tre byttesteiner som er påvist, og som utvilsomt må være satt ned i samband med skylddelinga. Dette gjelder femsteinen i det nordøstre hjørnet av tomta og byttesteinen sør for denne. Han aksepterer også den byttesteinen som nå er funnet lenger sør, ute på ufsa.

Når det så gjelder den byttesteinen som er funnet nede i bukta, hevder han at denne umulig kan ha vært satt ned under skylddelinga i 1963.

Adv. Rygnestad viser til at denne steinen ikke ble påvist under befaringa på første rettsmøte, men presiserte at han med det ikke mener at den er satt ned i etterkant av befaringa på dette møtet. Den kan imidlertid ikke kan ha stått i mange år og viste til at det under steinen ligger plast, bålrester m.v.

Han hevder videre at det framgår av skylddelinga at Yngvar Johnsen ikke var til stede under denne forretningen. For øvrig hevdet Johnsen under befaringa at det skulle være en byttestein nede i ura, men ikke på toppen.

Adv. Rygnestad hevder at byttesteinen nede i bukta stemmer dårlig overens med beskrivelsen i skylddelinga. For det første er det generelt meget bra samsvar mellom de målte avstander mellom grensepunktene og de avstander som er oppgitt i skylddelinga. Dette gjelder for alle andre avstander enn avstanden mellom steinen på

ufsa og steinen nede i bukta. Her er det en feilmargin på nesten 100 %, mens den for de øvrige avstander er på ca. 10 %.

Han viser ellers til at steinen i bukta ligger noen meter fra sjøen, noe som ikke passer inn i beskrivelsen.

Adv. Rygnestad hevder at grensa skal gå fra byttesteinen på ufsa og i rett linje ned til den byttesteinen som Bessesen har påvist under befaringa på rettsmøtet den 7.11.2006. Når det gjelder retning og avstand passer denne mye bedre inn i beskrivelsen i skylddelingsforretninga enn den steinen som er påvist inne i bukta. Han hevder at steinen som er påvist av Bessesen kan sies å ligge ved sjøen midt i Seltbukta, noe som ikke er tilfelle for Johnsen`s påstand.

Adv. Rygnestad viste ellers til at grensa slik den er påvist av Bessesen, følger klart markerte ufser og høydedrag, og Johnsens tomt har således fått en naturlig avgrensning i terrenget ved deres påstand.

Adv. Rygnestad har lagt ned slik

påstand:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 i Mandal og gnr. 18, bnr. 30 og 33 i Mandal , går fra grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 58 i nord frå nedsett stein og bolt, vidare til nedsett stein ca. 45 m, svingar sør ca. 18 meter til nedsett stein, vidare i sør ca. 29 m til nedsett stein på ufs, deretter til nedsett stein ca. 5 meter vest for spraymerke i fjell, og følgjer deretter sjøen.
2. Valborg Bessesen blir tilkjent sakskostnadene i høve tvisten.

Kristine Olsen v/advokat Egil Omland har vist til Kristine Olsens partsforklaring der hun hevder at det en gang i 1980 åra skal ha vært en oppmåling av Johnsens tomt. Det ble da satt bolter. Disse er nå fjernet, men borehullene viser hvor grensa går. Dokumentene fra denne oppmålinga er dessverre kommet bort.

Adv. Olsen viser for øvrig til skriv fra Kristine Olsens mor, Aslaug Salvesen, som bekrefter at hun i begynnelsen av 1980 årene møtte på oppmåling av 18/61 mot 18/30.

Adv. Omland hevder ellers at det må legges avgjørende vekt på at det i kjøpekontrakta vedr. salget av Johnsens hyttetomt angis et areal på tomta på ca. 2-3 da. Påstanden fra Bessesen /Johnsen innebærer at tomta blir langt større. Trolig blir den vesentlig større enn det arealet på ca. 6 dekar som er angitt i skylddelinga.

Omland mener videre at det også må tillegges vekt at det på kartet er angitt en grense mellom 18/61 og 18/30. Sev om denne grensa ikke er en innmålt og rettskraftig

grense, så ligger den vesentlig nærmere Olsens grensepåstand enn motpartens påstand.

Han hevder at Olsen har samme syn på grenseforholdene i dag som på første rettsmøte, og at hun opprettholder sin prinsipale påstand i samsvar med den som ble påvist i marka på møtet den 15.08.2006. Subsidiært slutter hun seg imidlertid til påstanden fra adv. Rygnestad.

Advokat Egil Omland har lagt ned slik

påstand:

Prinsipalt:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 61 og gnr. 18, bnr. 30 går som påvist i marka av Hermann Olsen, fra spraymerke i grensa mot bnr. 58, og videre gjennom 4 borehull og en bolt i fjell til sjøen.
2. Torstein Johnsen dekker sakens omkostninger.

Subsidiært:

1. Grensa skal gå i samsvar med påstanden til adv. Rygnestad.
2. Torstein Johnsen dekker sakens omkostninger.

Odd Landsverk v/adv. Tofte har ikke lagt ned noen påstand i grensetvisten, selv om han hevder at Landverks festetomt grenser mot gnr. 18, bnr. 61 på en strekning ned mot Seltabukta. Han hevder at Landsverk vil akseptere den grensa som jordskifteretten fastsetter for bnr. 61.

Jordskiftedommeren skal bemerke:

Saksforholdet er slik:

Ved kjøpekontrakt av 22.08.1963 (dok. 1.3) solgte Gotfred Nilsen en tomt på Skogsøy Buøy under gnr.18, bnr. 10 til Yngvar Johnsen.

I kjøpekontrakta er beliggenhet og størrelse på tomta beskrevet slik:

”--- Tomtens grenser er nærmere avtalt mellom partene. Den går i øst langs grensen mot Landsverks tomt, i nord mot Arve Nosems tomt, i vest mot sjøen og i syd mot sjøen og hovedbølet. Den er anslagsvis 2 – 3 dekar stor. ----”

Videre ble det den 24.08.1963 holdt skylddelingsforretning over gnr. 18, bnr. 10 der hyttetomta til Johnsen ble fradelte, og fikk bruksnavnet Toppen og matrikelbetegnelse gnr. 18, bnr. 61. Skylddelinga ble videre tinglyst den 28.10.1963.

I skylddelinga er tomta beskrevet slik:

” Parsellen begynner ved sjøen i sør kant av vestre buøybukt ved nedsatt sten gaar i østlig retning ca 40 m. til nedsatt sten, gjør her bøy i sydøstlig retning 50 m. til nedsatt 5 sten gjør vinkel i sydlig retning 20 m til sten fortsetter 33 m. til sten gaar videre ca 12 m til sjøen mit i vestre Seltebukta til sten følger sjøen til utgangspunktet.”

Videre framgår det i samme skylddeling at det fradelte areal er på 6 da.

Det er imidlertid klart at det under utstedelse av kjøpekontrakta og skylddelinga er blitt begått en feil når det gjelder angivelsen av hvilket bruk Johnsen's hyttetomt er gått ut fra. Det er åpenbart at bnr. 61 i realiteten er gått ut fra bnr. 30 og ikke bnr. 10 slik det framgår av ovennevnte dokument. Det vises for øvrig til side 19 i rettsboka fra jordskiftesak nr. 4/1984 og 3/1987 for Marnar jordskifterett. Partene er også enige om at bnr. 61 er utgått fra bnr. 30. Dette har likevel ikke noen betydning for avgjørelsen av den aktuelle grensetvisten.

Jordskiftedommeren finner at det må være skylddelinga av 24.08.1963, samt påviste grensemerker i marka som danner hovedgrunlaget for avgjørelsen i denne tvisten.

Under befaringa i marka har Johnsen og Bessesen påvist en byttestein som de hevder er en felles byttestein for bnr. 58, bnr. 61 og bnr. 30. Det er videre satt ned en grensebolt ved denne steinen. Dette grensemerket er identisk med grensepunkt nr. 12 i grensegangssak nr. 4/1984 og 3/1987 for Marnar jordskifterett.

Hermann Olsen har under befaringa i marka hevdet at denne steinen ligger altfor langt fra sjøen, og han har påvist et punkt ca. 20 m nærmere sjøen der han mener at det felles grensepunktet må være. Han har imidlertid ikke kunnet påvise noen byttestein i dette området.

Jordskiftedommeren ser at det ut fra kartet kan synes som om den påviste byttesteinen kan ligge noe langt fra sjøen i forhold til de ca. 40 m som er angitt i skylddelinga. Til dette kan imidlertid anføres at grensa mellom bnr. 58 og 61 slik den ligger på kartet, nødvendigvis ikke trenger være korrekt. Byttesteinen nede ved sjøen mellom bnr. 58 og 61 er ikke funnet, og det er derfor vanskelig å vite hvilket punkt ved sjøen det er målt fra.

Jordskiftedommeren er kommet til at byttesteinen påvist av Johnsen/Bessesen utvilsomt må være den byttesteinen som er beskrevet i skylddelinga som en nedsatt stein ca. 40 m fra sjøen. Dette skyldes hovedsakelig at den passer helt inn i den videre beskrivelsen, sammenholdt med påviste grensemerker. Det kan likevel ikke

utelukkes at det kan ha vært en byttestein i det området som Hermann Olsen har ment er utgangspunktet for grensa mellom bnr. 58 og 30. Dersom det skulle være en byttestein her, mener jordskiftedommeren at den eventuelt må ha vært satt i forbindelse med skylddelinga vedr. bnr. 58, og dermed være en byttestein i grensa mellom bnr. 58 og bnr. 61. Dette er også påpekt av adv. Rygnestad under befaringa.

Jordskiftedommeren finner at grensa skal gå fra byttesteinen (bolten) som er påvist av Bessesen/Johnsen, til en påvist byttestein i tomtas nordøstre hjørne. Avstanden er noe mindre enn det som er angitt i skylddelinga, men ikke betydelig. Differansen (ca. 6 m) er imidlertid ikke større enn en kan forvente i et bratt og ulendt terreng, med de begrensede muligheter til nøyaktige målinger som skylddelingsmennene den gang hadde. En legger også stor vekt på at den påviste byttesteinen i nordøstre hjørne er en femstein slik som beskrevet i skylddelinga, og at grensa gir "en bøy" i sørøstlig retning fra forrige byttestein.

Bessesen og Johnsen har videre påvist en byttestein ca. 18 m sør for femsteinen. Denne steinen passer også godt inn beskrivelsen i skylddelinga der det heter at Grensa skal gå videre fra femsteinen i sydlig retning 20 m til en byttestein.

Ellers har avd. ingeniørene Gabrielsen og Stubstad under oppmåling funnet en byttestein ca. 29 m lenger sør ute på ufsa. Steinen er akseptert både av Johnsen og Bessesen som et grensemerke mellom deres eiendommer. Avstanden passer også bra i forhold til skylddelinga som angir avstanden til 33 m.

Jordskiftedommeren vil videre peke på at de 3 byttesteinene (femsteinen og de to steinene sør for denne) er klare og utvetydige. De kan heller ikke representere noen annen grense enn grensa for Johnsens hyttetomt.

Når det så gjelder grensa videre ned mot vestre Seltabukta, skal det i flg. skylddelinga være nedsatt ytterligere 1 byttestein som etter beskrivelsen skal være satt ved sjøen midt i vestre Seltabukta, og avstanden til steinen nordenfor skal være ca. 12 m.

Det er tvist mellom Johnsen og Bessesen om denne siste byttesteinen nede ved bukta. Johnsen mener at den steinen som er funnet av ingeniørene fra jordskifteretten, er den som skal gjelde, mens Bessesen hevder at steinen han har påvist under befaringa på siste rettsmøtet er den rette grensesteinen.

Jordskiftedommeren har kommet til at Torstein Johnsen må gis rett i sin påstand. Dette begrunnes i hovedsak slik:

En finner at den "byttesteinen" som er påvist av Bessesen ikke kan godtas som et grensemerke. Rett nok ligger det tre steiner her, men de er ikke plassert slik at det skulle tyde på at dette er en byttestein. En viser i så måte til de øvrige grensemerker som er klare og utvetydige.

Dersom påstanden til Bessesen blir lagt til grunn, vil det dessuten bli så stor retningsendring på grensa i byttesteinen på ufsa at dette ville vært nevnt i skylddelinga. -

Det er videre lagt vekt på at byttesteinen på ufsa tilnærmet "peker" ned mot byttesteinen inne i bukta.

Jordskiftedommeren kan helle ikke se at påstanden til Bessesen vil gi bnr. 61 en tomt som får en mer naturlig avgrensning i terrenget sammenliknet med påstanden til Johnsen. En finner ingen terrengmessige grunner til at grensa skulle vinkle så mye i steinen på ufsa.

Når det gjelder adv. Rygnestads påpekning av at avstanden mellom de to siste byttesteinene i Johnsens påstand avviker svært mye fra det som er oppgitt i skylddelinga, er jordskiftedommeren enig i dette. Avstanden er ca. 17m ved Bessesens påstand og ca 21 m ved Johnsens påstand. I begge tilfelle er det et vesentlig avvik fra de oppgitte 12 m. Avviket er i begge tilfelle så stort i forhold til de øvrige avstandsangivelser at en ikke finner å kunne vektlegge dette i vesentlig grad.

Det er også en ulik forståelse mellom Bessesen og Johnsen om hva som ligger i uttrykket "midt i Seltabukta."

En finner at i dette tilfellet må skylddelinga tolkes slik at det menes i tverr-retning og ikke i lengderetning. Forståelsen av betegnelsen "midt" i bukta kan imidlertid være noe vanskelig, men sammenholdt med de øvrige bevis i saka mener en at det er dette skylddelingsmennene i sin tid må ha ment.

Adv. Rygnestad har hevdet at steinen inne i bukta umulig kan ha vært satt ned under skylddelinga i 1963, og viser til plastavfall, rester etter bål m.v. under steinen.

Jordskiftedommeren finner at den steinen som ligger inne i bukta har alle likhetstrekk med en byttestein. En er likevel enig med adv. Rygnestad at det i det minste kan reises berettiget tvil om det kan være denne steinen som ble nedsatt under skylddelinga i 1963. Dette i hovedsak på grunn av det som ble avdekket under steinen under befaringa.

Jordskiftedommeren finner på tross av denne usikkerheten å legge denne steinen til grunn. Det er lagt stor vekt på at Yngvar Johnsen under befaringa på første møte i saka hevdet at det var nettopp i dette området at det ble satt ned en byttestein under skylddelinga.

En mener videre at plasseringa av steinen, med unntak av avstanden fra forrige byttestein, passer godt med beskrivelsen i skylddelinga. Steinen må kunne sies å ligge ved sjøen, selv om den ligger 2-3 m inne på land. Når det gjelder det store avviket i avstand, er det vanskelig å forklare dette. Det kan selvsagt bero på en skrivefeil i skylddelinga. Under alle omstendigheter vil påstanden til Johnsen totalt sett samsvare bedre med skylddelinga enn Bessesens påstand.

Adv. Omland har hevdet at det må legges avgjørende vekt på at det i kjøpekontrakta vedr. salget av Johnsens hyttetomt, angis et areal på tomta på ca. 2 –3 da. Påstanden fra Bessesen /Johnsen innebærer at tomta blir lang større. Trolig blir den vesentlig større enn det arealet på ca. 6 dekar som er angitt i skylddelinga.

Jordskiftedommeren finner imidlertid ikke å kunne legge avgjørende vekt på arealangivelsen i kjøpekontrakta. I skylddelingsforretninga er arealet anslått til ca. 6 da. Heller ikke dette er noe annet enn et grovt skjønn fra skylddelingsmennes side.

En er derfor helt enig med Torstein Johnsen i at det avgjørende må være at daværende eier av gnr. 18, bnr. 30, Gotfred Nilsen, var med under skylddelinga i 1963 da grensa ble påvist og byttesteinene satt ned. Han har dermed godkjent tomtas utstrekning slik den ble avmerket og beskrevet. Dette vil også bety at tomta kan overskride det angitte areal på 6 da, noe som trolig vil vise seg når tomta blir målt opp.

Advokat Egil Omland har vist til Kristine Olsens partsforklaring der hun hevder at det en gang i 1980 åra skal ha vært en oppmåling av Johnsens tomt. Olsen hevder at det ble satt bolter, men at disse nå er fjernet. Hun hevder at dokumentene er kommet bort, men at borehullene viser hvor grensa går.

Adv. Omland har for øvrig vist til skriv fra Kristine Olsens mor, Aslaug Salvesen, som bekrefter at hun i begynnelsen av 1980 årene møtte på oppmåling av 18/61 mot 18/30.

Jordskiftedommeren finner at det ikke er lagt fram noen som helst skriftlig dokumentasjon på at det har vært noen offentlig oppmåling av Johnsens tomt etter skylddelinga i 1963. Tvert om bekrefter Mandal kommune i sitt skriv av 07.07.2006 (dok. 11.3) at det ikke har vært noen oppmåling etter skylddelinga. Valborg Bessesen, som i flg. eiendomsregisteret fikk hjemmel til sin halvdel av bnr. 30 allerede i 1978, kjenner ikke til at det skal ha vært foretatt noen oppmåling av bnr. 61.

Verken Torstein Johnsen eller faren, Yngvar Johnsen, kjenner til noen slik oppmåling.

For øvrig mener jordskiftedommeren at de påviste borehullene stammer fra sprengningsarbeid i samband med opparbeidelse av tomta, samt anlegg av trappa opp til Johnsens hytte. Beliggenheten av borehullene er også slik at det ville vært helt unaturlig å merke en grense på en slik måte. Videre kan den bolten nede ved sjøen som Olsen har påvist, ikke være noen grensebolt som er satt under en kommunal oppmåling i 1980 årene. Det ville i så tilfelle vært benyttet ordinære kommunale grensebolter.

Olsens grensepåstand samsvarer på ingen måte med beskrivelsen av grensa i skylddelinga. 4 av de påviste byttesteinene til Bessesen/Johnsen er imidlertid klare og entydige. Disse er også i samsvar med beskrivelsen.

Olsen har videre hevdet at det er en grense på kartet som samsvarer bedre med deres grensepåstand enn påstandene til Bessesen og Johnsen.

Det er rett at på det digitale eiendomskartet er det en slik "grense." En finner likevel ikke å kunne legge noen vekt på denne grensa. Ved å studere nøyaktighetskoden på denne "grensa" finner en at den er kodet som fiktiv eiendomsgrænse. Grensa er således kommet på kartet ved at Kartverket har laget en fiktiv grense for å få et såkalt "sluttet polygon" for bnr. 61 og bnr. 30.

Jordskifteretten er etter dette kommet til at Johnsen gis fullt ut medhold i sin grensepåstand.

Vederlag for kostnader til sakkyndig hjelp.

Advokat Egil Omland har lagt fram omkostningsoppgaver (dok. 34, jfr. dok 19) og som han krever dekket av eieren av gnr. 18, bnr. 61 v/Torstein Johnsen.

Advokat Bjørgulv Rygnestad har lagt fram sin omkostningsoppgave (dok. 38) som han krever dekket av eieren av gnr. 18, bnr. 61 v/Torstein Johnsen.

Torstein Johnsen har lagt ned påstand om at hver av partene dekker sine utgifter til sakkyndig hjelp.

Jordskiftedommeren er kommet til at Torstein Johnsen fullt ut har vunnet fram i saka. Kristine Olsen og Valborg Bessesen må derfor selv betale sine kostnader til sakkyndig hjelp.

Det er ikke tatt stilling til fordeling av jordskiftetekostnadene på partene. Disse vil bli fordelt i samsvar med bestemmelsene i jordskifteloven i samband med avslutningen av saka.

Domsslutning:

1. Grensa mellom gnr. 18, bnr. 30, 33 på venstre side og gnr. 18, bnr. 61 på høyre side - tar til i felles grensepunkt mellom 18/30, 18/58 og 18/61 i nedsatt bolt ved byttestein (pkt. 3). Grensepunktet er identisk med grensepunkt nr. 12 i grensegangssak nr.4/1984 og 3/1987 for Marnar jordskifterett.

Herfra går grensa først med bnr. 30 på venstre side i øst-sørøstlig retning til gammel byttestein (femstein) (pkt. 5), videre i sørlig retning til gammel byttestein (pkt. 6), deretter til gammel byttestein (pkt. 19) og videre til byttestein (12) ved sjøen. Herfra går grensa i retning 300 grader et kort stykke til sjøen, og går deretter i vestlig hovedretning ut i Vestre Seltabukta i samsvar med reglene for grenser i sjø.

Det er ikke tatt stilling til hvor gnr. 18, bnr. 33 støter til på venstre side.

I beskrivelsen av grensa refererer de beskrevne grensepunktnr. seg til påstandskart i målestokk 1:1000 (dok. 40).

2. Partene dekker sine egne utgifter til sakkyndig hjelp.

Tvist nr. 2.

Jordskiftedommeren gikk gjennom og vurderte de framsatte anførsler, dokumenter og andre bevis og tok avgjørelse i grensetvisten.

Jordskiftedommeren avsier slik

dom:

Saka gjelder tvist om størrelsen på festetomta til Odd Landsverk, gnr. 18, bnr. 4, festetomt nr. 2 på Buøy Skogsøy i Mandal kommune. Tvisteområdet framgår av dok. 40 der partenes påstander er skissert.

Parter:

- | | | |
|----|-------------------------|---|
| 1. | Valborg Bessesen, | medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33. |
| 2. | Kristine Olsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33. |
| 3. | Odd Landsverk, | eier av festetomta nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4. |
| 4. | Kathrine Høye Gjertsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 8. |
| 5. | Oddbjørg Arnold, | medeier av gnr. 18, bnr. 8. |
- Alle bruk i Mandal kommune.

Prosessfullmektig for part nr. 1:	Adv. Bjørgulv Rygnestad.
Prosessfullmektig for part nr. 2:	Adv. Egil Omland.
Prosessfullmektig for part nr. 3:	Adv. Helge Tofte.

Odd Landsverk v/adv. Tofte har vist til festekontrakta av 1.06.1962 der Gotfred Nilsen fester bort en hyttetomt på gnr. 18, bnr. 4 til Odd Landsverk.

I denne kontrakta er det beskrevet at tomta omfatter det sydlige neset. Det er ingen ting som tyder på at deler av neset er holdt utenfor. Slik tomta er beskrevet er det heller ingen som helst tvil om at det er festet bort et konkret fysisk areal. Det er kun i de tilfelle at det ikke er sagt noe om størrelsen på tomta at det må sies å foreligge et punkt feste. Dette er ikke tilfelle i denne saka, og påstanden om punkt feste fra adv. Omland er uten grunnlag.

Siden det ikke er noen eksakt grensebeskrivelse av tomta er det oppstått tvist om hvor vidt tomta omfatter hele arealet inn til grensa mot gnr. 18, bnr. 8 ved den bratte fjellveggen.

Adv. Tofte viser til at tomta har fått navnet Selta. "Selta" betyr salt, og stedsnavnet blir ofte brukt på et område der sjøen slår inn over land, og der salt blir liggende igjen. Det er nettopp dette området nord for sovebua til Landsverk som nå er omtvista.

I flg. partsforklaringen til Odd Landsverk har han og familien foretatt oppfylling av en mergelhole i området og har senere klippet gresset og brukt området som plen. De

har videre plantet trær, foretatt drenering m.v. Landsverk hadde også tidligere en utedo oppe i den lille dalen lengst nord på tomta.

Dette har vært gjort i full forståelse med den tidligere eieren, Gotfred Nilsen. Det var først flere år etter Nilsens død at det oppstod uenighet vedr. leiearealet.

Adv. Tofte har ellers vist til at tidligere eier, Gotfred Nilsen, hadde anbefalt Landsverk å bygge hytta nettopp på dette "jordet" som nå er omtvista.

Han viste ellers til kjøpekontrakta mellom Yngvar Johnsen og Gotfred Nilsen i 1963, der det heter at tomta (bnr. 61) går i øst mot Landsverks tomt. Denne kontrakta er inngått ett år etter festekontrakta med Landsverk, og viser at de to tomtene grenser mot hverandre. Dette er også oppfatningen til både Landsverk og Yngvar Johnsen.

Adv. Tofte har på vegne av Odd Landsverk lagt ned slik

påstand:

1. Grensen for hans festetomt følger mot nord eiendomsgrensen mellom gnr. 18, bnr. 33 og gnr. 18, bnr. 8 til den vestre bolt i dalen. Derfra går grensen i vestlig retning til byttestein på toppen av fjellups i grensen mot gnr. 18, bnr. 61 og følger deretter grensen for denne eiendom til sjøen.
2. Odd Landsverk tilkjennes saksomkostninger.

Valborg Bessesen v /adv. Rygnestad er enig med adv. Tofte i at festetomta til Landsverk ikke kan betraktes som et punkt feste.

Adv. Rygnestad påpeker imidlertid at leiearealet i kontrakta er beskrevet som det sydlige neset. Det er også her et sydvestlig nes som han mener ikke kan være omfattet av leieforholdet.

Det skriftlige grunnlaget for å vurdere tomtas størrelse er i dette tilfellet forholdsvis uklart. Dette kan skyldes at Landsverk hadde et godt forhold til eieren Gotfred Nilsen, og at han derfor ikke var så nøye med beskrivelsen av grensene for tomta.

Siden grensebeskrivelsen er mangelfull, vil bruken av området være av avgjørende betydning. Det er ingen tvil om at bruken fra Landsverk's side har forgått på den sydøstlige delen. I området ved Vestre Seltabukta og den sydvestlige odden har festeren ikke hatt noen bruk.

Adv. Rygnestad hevder også at det er svært lite sannsynlig at den tidligere eieren skulle feste bort hele arealet inn til grensa mot gnr. 18, bnr. 8, og dermed stenge seg selv ute fra det området som han var avhengig av i forbindelse med sin næringsvirksomhet som småbruker og fisker.

Han viser ellers til at leiearealet har vært omstridt ganske lenge og viser til korrespondansen mellom Landsverk og adv. Selmar Johannessen.

Adv. Rygnestad opplyste ellers at påstanden fra Valborg Bessesen er blitt endret noe fra den opprinnelige påstanden. Bessesen har tatt hensyn til forklaringa fra Landsverk om at han har bygd sovehytta før festekontrakta ble skrevet, og hun aksepterer derfor at hytta står på hans festegrund.

Adv. Rygnestad har lagt ned slik

påstand:

1. Grensa for Odd Landsverks festetomt framgår av vedlagte kart.
2. Valborg Bessesen blir tilkjent sakskostnadene i høve tvisten.

Kristine Olsen v/adv. Omland hevder at Odd Landsverks festetomt må betraktes som et punktfeste.

I festekontrakta framgår det at tomta omfatter det sydlige neset. Dette er der hvor hytta til Landsverk ligger. Det er således ikke sagt noe om størrelsen på tomta, og dette er typisk for et punktfeste. Adv. Omland viser i så henseende til at det følger av tomtfestelovens § 16, 1.ledd 3.punktum at når størrelsen av tomta ikke er avtalt, så er festet et punktfeste som omfatter et areal på 1 da. Dette framgår også av dom i Gulating lagmannsrett (LG-2003 –10845). Han viser ellers til dommer i Agder lagmannsrett (LA –1996-830) og Borgarting lagmannsrett (LB-2004-11264)

Adv. Omland viser til at Gotfred Nilsen brukte arealet selv til beite, landingsplass m.v. Landsverk har ikke hatt den eksklusive rett til eiendommen som skal til for å omfatte noe mer enn et punktfeste. Navnet på hyttetomta, "Selta", sier ingen ting om hva slags type feste det dreier seg om.

Adv. Omland påpekte ellers at det var en grensegangssak mellom Bessesen/Salvesen og eieren av gnr. 18, bnr. 8 i 1984. Her ble grensa mellom bnr. 8 og bnr. 33 avklart uten at festetomta til Landsverk er nevnt. Landsverk var heller ikke gjort til part i denne saka. Dette viser at festetomta under ingen omstendigheter kan strekke seg nord til grensa mot bnr. 8.

Han viser ellers til at den korrespondansen som har vært mellom Landsverk og adv. Johannessen viser at tomtestørrelsen har vært et tema i hvert fall siden 1980. Landsverk har i ettertiden holdt seg helt passiv. Hans utnyttelse har vært hytta og boden (sovehytta). Det er heller ikke bevist at sovehytta er bygd før hytta. Dette er kun en påstand fra Landsverks side.

Det er videre utenkelig at Gotfred Nilsen skulle feste bort det området som han var så avhengig av i sin næringsvirksomhet.

Dersom ikke påstanden om punkt feste tas til følge, hevder han subsidiært at grensa skal følge påstanden til adv. Rygnestad.

Adv. Omland har lagt ned slik

påstand:

Prinsipalt:

1. Festet til Landsverk er et punkt feste.
2. Odd Landsverk dekker sakens omkostninger.

Subsidiært:

1. Grensa for Landsverks festetomt går i samsvar med påstand nedlagt av adv. Rygnestad.
2. Odd Landsverk dekker sakens omkostninger.

Kathrine Høye Gjertsen opplyste at grensa for hennes eiendom mot bnr. 33 var i hovedtrekk klar i og med at den ble oppgått under en jordskiftesak i 1984. Hvor vidt Landsverks tomt grenser inn til hennes tomt, har derfor egentlig ikke noen rettslig interesse for henne. Hun påpekte imidlertid at grunneierne på Buøya hadde visse rettigheter over hverandres eiendommer, men regnet med at dette var rettigheter som ikke ble berørt av denne grensegangssaka

Jordskiftedommeren skal bemerke:

Saksforholdet er slik:

Ved festekontrakt av 01.06.1962 (dok. 2.1) festet Gotfred Nilsen en hyttetomt på Skogsøy Buøy under gnr.18, bnr. 4 til Odd Landsverk. Festekontrakta ble tinglyst den 16.06.1962 og parsellen ble gitt betegnelsen: Tomt nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4, Skogsøy i Halse og Harkmark (nå Mandal kommune).

I ovennevnte kontrakt er festet beskrevet slik:

”Herr Gotfred Nilsen tilfester med dette herr Odd Landsverk en hyttetomt på gnr. 18, bnr. 4, Buø i Halse.

Tomten har navnet ”Selta” og omfatter det sydlige nes av den del av øya som ligger på vestsiden av Breivigen.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 49 år. -----”

Det er enighet mellom de berørte parter om at Landsverks festetomt ligger på gnr. 18, bnr. 33, selv om festekontrakta angir at hans tomt er på bnr. 4. Årsaken til denne feilen må skyldes at tidligere eier Gotfred Nilsen har oppgitt feil bruksnr. da han festet bort tomta.

I flg. jordskiftesak nr.11/1983 (dok. 32) synes nåværende bnr. 33 opprinnelig vært en uskyldsatt parsell som ble liggende uendret etter utskiftningsforretninga på Skogsøy i 1894. Senere er denne parsellen blitt en del av gnr. 18, bnr. 14. Ved skylddelingsforretning av 9.01.1913 ble bnr. 33 skilt ut fra bnr. 14, og fikk bruksnavnet Salta.

Gotfred Nilsen var eier av gnr. 18, bnr. 30 og 33 fram til han døde i 1972. I 1978 fikk hans to døtre, Valborg Bessesen og Aslaug S. Salvesen hjemmel på de to eiendommene. I 2001 overdrog Aslaug Salvesen sin andel av de to brukene til sin datter, Kristine Olsen.

Det er tvist mellom Landsverk og Bessesen/Olsen om avgrensningen av festetomta. Landsverk mener at han har festet hele det arealet som representerer bnr. 33, mens Bessesen og Olsen har ulikt syn på tomtas avgrensning. Olsen hevder primært at hyttetomta kun er et punkt feste, mens Bessesen aksepterer at Landsverk har festet deler av bnr. 33.

Vedr. påstanden om punkt feste.

Jordskiftedommeren finner først å måtte ta stilling til om festetomta til Landsverk dreier seg om et punkt feste eller om festekontrakta gjelder et bestemt avgrenset område.

Etter jordskiftedommerens oppfatning synes det klart at det i denne saka ikke dreier seg om et punkt feste.

I festekontrakta framgår det klart at festetomta gjelder et konkret avgrenset område. Området beskrives til å omfatte det sydlige nes av den del av øya som ligger på vestsiden av Breivigen.

Adv. Omland har hevdet at det ikke er sagt noe om størrelsen på tomta og at dette er typisk for et punkt feste. Han har også vist til at det følger av tomtefestelovens § 16, 1.ledd 3.punktum at når størrelsen av tomta ikke er avtalt, så er festet et punkt feste som omfatter et areal på 1 da. Han har også vist til 3 lagmannsrettsdommer i så måte.

Jordskiftedommeren kan ikke være enig i dette. I dette tilfellet gjelder festet det ”sydlige nes.” Dette må uten tvil kunne betegnes som et bestemt areal selv om ikke størrelsen i da er angitt, og selv om det nok kan være tvil om den konkrete avgrensningen av tomta. § 16. 1.ledd 3. punktum om punkt feste kommer her ikke til anvendelse i og med at en mener at størrelsen på tomta er beskrevet i festekontrakta.

Når det gjelder de 3 lagmannsrettsdommene som adv. Omland har vist til, kan en ikke se at de har noen relevans i denne konkrete saka.

Vedr. grensa for festetomta.

Spørsmålet gjelder nå å fastsette grensa for festetomta til Landsverk

Jordskiftedommeren er kommet til at festetomta til Landsverk omfatter hele arealet til gnr. 18, bnr. 33.

Dette begrunnes i hovedsak slik:

Ved fastsettelsen av grensa for festetomta må det tas utgangspunkt i beskrivelsen i festeavtalen. I dette tilfellet kan det være tvil om avgrensningen i nord og evt. vest. En må derfor se på den bruk som har vært utøvd i det omtvista området.

I festekontrakta er det beskrevet at tomta omfatter det sydlige neset. Det er ingen ting som tyder på at deler av neset er holdt utenfor. En kan heller ikke se at neset kan oppfattes som to nes, ett vestlig og ett østlig slik som Bessesen legger til grunn.

Det kan imidlertid ut fra beskrivelsen være vanskelig å tolke om hvor vidt det har vært meningen at hele arealet inn til den bratte fjellveggen i nord er ment å skulle omfattes av leiearealet

Jordskiftedommeren har likevel kommet til at det må legges avgjørende vekt på bruken av dette området etter at Gotfred Nilsen festet bort tomten, sammenholdt med partsforklaringen til Odd Landsverk.

Odd Landsverk har forklart at han allerede i 1958 var i kontakt med Gotfred Nilsen med tanke på å få leid et område til hytteformål. De ble raskt enige om betingelsene, og allerede året etter bygde Landsverk den hytta som ligger like inn til fjellveggen inne i bukta, og som nå blir brukt som sovehytte. Denne hytta ble således bygd ca. 3 år før festekontrakta ble undertegnet.

Den nåværende hytta ble bygd i 1963, Han valgte da å bygge på knatten sør for sovehytta, selv om Gotfred Nilsen anbefalte ham å bygge nede i dalen inn mot grensa til bnr. 8.

Jordskiftedommeren finner ingen grunn til å betvile utsagnet fra Landsverk om Nilsens anbefaling av byggested. Området som nå er omtvistet bærer preg av en forholdsvis omfattende bruk fra Landsverks side. Han har foretatt oppfylling, brukt området som plen. Det er også plantet trær, foretatt drenering av vann ut i vestre Seltabukta m.v. Landsverk har tidligere hatt en utedo i området, og han hadde også tidligere en brønn inne i dalen som nå ikke er i bruk p.g.a. dårlig vann. Det er ikke framkommet noe som tyder på at Gotfred Nilsen har protestert på den virksomheten som Landsverk har utøvd i det nå omstridte området. Videre kjenner heller ikke

verken Valborg Bessesen eller Kristine Olsen til at det skal ha vært noen uenighet mellom Gotfred Nilsen og Odd Landsverk om tomtegrensa.

Jordskiftedommeren er ellers enig i at navnet på tomta kan gi en indikasjon på eierforholdet i tvisteområdet. En finner det lite trolig at festetomta skulle få navnet Selta dersom ikke tomta skulle omfatte også det området som er bakgrunn for navnet, nemlig det området hvor salt blir liggende igjen etter at sjøen har slått inn over land.

En finner for øvrig ingen grunn til å betvile at Selta kommer av ordet salt. Det påpekes i denne forbindelse at bruksnavnet på bnr. 33 er Salta. Når det i festekontrakta er brukt nesten enslydende navn på tomta og bruksnavnet på bnr. 33, kan dette tyde på at det har vært intensjonen at alt som tilhørte denne eiendommen skulle følge med i festet. I samme retning trekker det forhold at det ikke ble satt ned grensemerker for tomta, noe som ville vært naturlig dersom den ikke skulle omfatte hele bnr. 33. Grensepåstanden til Bessesen synes derfor ikke å være særlig sannsynlig.

Adv. Tofte har ellers vist til kjøpekontrakta mellom Yngvar Johnsen og Gotfred Nilsen i 1963, der det heter at tomta (bnr. 61) går i øst mot Landsverks tomt. Denne kontrakta er inngått ett år etter festekontrakta med Landsverk, og viser at de to tomtene grenser mot hverandre. Dette er også oppfatningen til både Landsverk og Yngvar Johnsen.

Jordskiftedommeren ser også dette som et bevis på at Landsverk har festet også det omtvista området.

En er likevel kommet til at Landsverk ikke kan vinne helt fram med sin påstand i området ved grensa mot bnr. 61. Det synes lite trolig rent terrengmessig at det areal som tilhører bnr. 30 skulle inngå i festearealet, selv om Gotfred Nilsen på dette tidspunkt også eide denne eiendommen. Den byttesteinen som er påvist på ufsa i grensa for bnr. 61 ble under alle omstendigheter satt i samband med fradelinga av bnr. 61 i 1963, d.v.s 1 år etter at festekontrakta var undertegnet. En har også merket seg at Odd Landsverk heller ikke har noen klar oppfatning av tomtegrensa i dette området.

Jordskiftedommeren er kommet til at grensa for tomta skal følge eiendomsgrensa mellom gnr. 18, bnr. 8 og 33 fra sjøen i Breivika fram til den vestre grensebolten i dalen. Herfra går grensa et kort stykke til grensa mot gnr. 18, bnr. 30, og følger heretter grensa mot bnr. 30 slik den framgår av jordskiftekartet av 1892 (dok. 17) fram til grensa mot bnr. 61 innerst i vestre Seltabukta. Herfra følger grensa for Landsverks tomt grensa mot bnr. 61 fram til byttesteinen "midt i bukta" og videre ut i sjøen. Ved en slik forståelse av grenseforholdene vil festetomta også grense mot bnr. 61, slik som kjøpekontrakta til bnr. 61 angir, selv om det kun dreier seg om en svært kort strekning nede ved vestre Seltabukta

Advokatene Rygnestad og Omland hevder også at det er svært lite sannsynlig at den tidligere eieren skulle feste bort hele arealet inn til grensa mot gnr. 18, bnr. 8, og

dermed stenge seg selv ute fra det området som han var avhengig av i forbindelse med sin næringsvirksomhet som småbruker og fisker.

Jordskiftedommeren mener på bakgrunn av Landsverks forklaring at dette i sin tid ikke var noe problem for Gotfred Nilsen. Landsverk har forklart at Nilsen drev med sau på øya og at han i den forbindelse bare så det som en fordel at en person han kjente så godt fikk festet området. Det må også nevnes at festetida i kontrakta er avtalt til kun 49 år, noe som medførte at både bortfesteren og senere eiere ikke for all framtid hadde gitt fra seg mulighetene til å kontrollere bruken av området.

Adv. Omland har ellers påpekt at Odd Landsverk ikke var part i grensegangssaka mellom gnr. 18, bnr. 33 og eieren av gnr. 18, bnr. 8 i 1984, og at dette viser at festetomta under ingen omstendigheter kan strekke seg nord til grensa mot bnr. 8.

Jordskiftedommeren er enig i at Odd Landsverk som eier av festetomta skulle ha vært part i jordskiftesaka i 1984. En kan likevel ikke se at dette er noe bevis for hvor langt nord festetomta strekker seg. Landsverk ble ikke kalt inn som part i denne saka som i sin tid ble krevd av eieren av gnr. 18, bnr. 8, og hadde følgelig ingen muligheter den gang for å uttale seg om festeforholdet. Dessuten har Landsverk aldri gjort krav på at hans festetomt strekker seg lenger nord enn den grensa som ble fastlagt i 1984.

Det synes å være klart at det har pågått en tvist om grensene for festetomta siden begynnelsen av 1980 tallet. Odd Landsverk har forklart at han selv og familiene Bessesen og Salvesen da var samlet på hytta hans for å forsøke å bli enige om tomtegrensa. De ble imidlertid ikke enige. For øvrig har det også vært uenighet om regulering av festeavgiften, noe som framgår av korrespondanse mellom Odd Landsverk og Bessesen/Salvesens advokat, jfr. dok. 26.1, 26.2 og 26.3. En kan imidlertid ikke ut fra disse skriv trekke noen konklusjon om tomtas størrelse, men kun konstatere at det har vært en uenighet siden starten på 80 tallet.

Jordskiftedommeren har konstatert at økonomisk kartverk (Øk) angir en grense som strekker seg fra midt i vestre Seltabukta og østover til Breivika. Ingen av partene har kunnet gi noen forklaring på hvordan denne er kommet inn på kartet, og de har heller ikke ment at den er noe bevis i denne saka. De har for øvrig ikke foretatt nærmere undersøkelser om hvem som evt. kan ha påvist en slik grense under kartlegginga.

En må derfor bare konstatere at ingen av partene vil legge ovennevnte grense til grunn for sin påstand. Det må også nevnes at denne grensa på kartet framstår som en grense mellom bnr. 8 og 33, noe som beviselig må være feil.

Kathrine Høye Gjertsen har påpekt at grunneierne på Buøya fra gammelt av har visse rettigheter over hverandres eiendommer, og at dette også trolig gjelder i det omtvista området på bnr. 33.

Jordskiftedommeren vil presisere at det i denne saka ikke er tatt stilling til eventuelle rettigheter som andre eiendommer måtte ha på bnr. 33.

Vederlag for kostnader til sakkyndig hjelp.

Advokat Egil Omland har lagt fram omkostningsoppgave (dok. 34), hvor han krever at Odd Landsverk skal dekke 80 % som utgjør omkostningene ved tvist nr. 2.

Advokat Bjørgulv Rygnestad har lagt fram sin omkostningsoppgave (dok. 39) som han krever dekket av Odd Landsverk.

Advokat Helge Tofte har lagt fram sin omkostningsoppgave (dok. 36) som han krever dekket av Valborg Bessesen og Kristine Olsen.

Ingen av partene har vunnet helt fram med sine påstander i saka, selv om Odd Landsverk har fått medhold i det vesentligste. Jordskiftedommeren er derfor kommet til at partene i samsvar med § 174, 1. ledd i tvistemålsloven må dekke sine egne utgifter til sakkyndig hjelp. Unntaksbestemmelsene i § 174, 2. ledd er vurdert, men en har funnet at de ikke bør anvendes.

Det er ikke tatt stilling til fordeling av jordskiftekostnadene på partene. Disse vil bli fordelt i samsvar med bestemmelsene i jordskifteloven i samband med avslutningen av saka.

Domsslutning:

1. Grensa for Odd Landsverks festetomt, gnr. 18, bnr. 4, festetomt nr. 2 følger grensa for gnr. 18, bnr. 33.

Grensa går først med gnr. 18, bnr. 8 på nordsida, fra Breivika og videre gjennom grenseboltene 15,16,17 og 18 og videre et kort stykke til grensa mot bnr. 30. Herfra går grensa med bnr. 30 på nordvestre side slik den framgår av jordskiftekartet av 1892 (dok. 17) fram til grensa mot gnr. 18, bnr. 61 innerst i vestre Seltabukta. Herfra følger grensa for Landsverks tomt grensa mot bnr. 61 fram til byttesteinen (pkt. 12) og videre ut i sjøen slik den er beskrevet i domsslutningen vedr. tvist nr. 1.

I beskrivelsen av grensa refererer de beskrevne grensepunktnr. seg til påstandskart i målestokk 1:1000 (dok. 40).

2. Partene dekker sine egne utgifter til sakkyndig hjelp.

Saka ble deretter utsatt til grensene i samsvar med domsslutningene i tvistene nr. 1 og 2 er merket i marka og innmålt. Saka vil deretter bli beskrevet og avsluttet i et rettsmøte der kun jordskiftedommeren er til stede.

Retten avgjørelser i de to grensetvistene blir forkynt for partene ved at de får tilsendt utskrift av rettsboka fra møtet den 7.11.2006 og fra møtet i dag. De avsagte dommer er ikke satt til forhånds påanke.

Retten hevet.
Kristiansand den 01.12.2006.

Johan Lysestøl
Johan Lysestøl.

År 2006 den 29. desember ble jordskifterett igjen satt på kontoret til jordskiftedommeren i Kristiansand.

Saksoppnevnt jordskiftedommer **Johan Lysestøl** er enedommer i saka.

Sak nr. 1000-2005-0001 - utsatt fra 1.12.2006.

Saka gjelder: Grensegang vedr. hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61, samt avklaring av festeforhold/evt. grensegang for hyttetomta til Odd Landsverk, gnr. 18, bnr.4, festetomt nr. 2.

Til behandling: Beskrivelse av saka.

Ingen av partene var til stede.

Jordskiftedommeren la fram:

De dokumenter som er lagt fram før.

41. Oversendelse av rettsbokutskrift fra møtene den 7.11.2006 og 1.12.2006, dat. 8.12.2006.

Beskrivelse av saka.

Jordskiftesak nr. 1000-2005-0001 – Buøy Skogsøy i Mandal kommune blir å beskrive slik:

Parter:

- | | | |
|-----|--------------------------|--|
| 1. | Kathrine Høye Gjertsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 8. |
| 2. | Oddbjørg Arnold, | medeier av gnr. 18, bnr. 8. |
| 3. | Valborg Bessesen, | medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33. |
| 4. | Kristine Olsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 30 og 33. |
| 5. | Tor Andreassen, | medeier av gnr. 18, bnr. 58. |
| 6. | Anne Christine Hågensen, | medeier av gnr. 18, bnr. 58. |
| 7. | Torstein S. Johnsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 8. | Yngvar Johnsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 9. | Kjetil Johnsen, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 10. | Marit J. Høy, | medeier av gnr. 18, bnr. 61. |
| 11. | Odd Landsverk, | eier av festetomt nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4. |

Alle bruk i Mandal kommune.

1. Eiendomsgrenser.

Grensa for hyttetomta til gnr. 18, bnr. 61 og grensa for gnr. 18, bnr. 33 er gått opp og avmerket i samsvar med rettsfastsettende vedtak og dommer avsagt på rettsmøtet den 1.12.2006.

Det inntas følgende

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. : 1000-2005-0001
 Kommune : Mandal
 Vedtatt på rettsmøte dato : 2006
 Vedtatt av Jordskifterett : Marnar
 Koordinatsystem : Euref-89

Basepunkt for målinger:
va21 1000 6430662.431 414933.186 62.520 Tregde

Grense: G1
 mellom 18/61
 på søndre side
 og 18/58
 på nordre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
3	JSR bolt i fjell			6430115.14	415560.75
		303.2	29.70		
4	JSR bolt i fjell			6430116.61	415531.09
		303.2	27.89		
2	JSR bolt i fjell			6430118.03	415503.23

Fra pkt. nr. 2 går grensa i samme retning (303.2 grader) ut i sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense: G2
 mellom 18/30
 på nordøstre og østre side
 og 18/61
 på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
3	JSR bolt i fjell			6430115.14	415560.75
		121.2	44.16		
5	JSR bolt i fjell			6430100.72	415602.49
		213.7	17.74		
6	JSR bolt i fjell			6430083.39	415598.70
		203.5	28.62		
19	Grensestein/røys			6430054.82	415597.12
		193.7	3.13		
20	JSR bolt i fjell			6430051.71	415597.43
		194.6	8.55		
21	JSR bolt i fjell			6430043.19	415598.16

Grense: G3

mellom 18/33- --
 på østre og søndre side
 og 18/61
 på motsatte sider

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	JSR bolt i fjell			6430043.19	415598.16
12	JSR bolt i stein	194.6	9.54	6430033.69	415598.97
24	Umerka grensepunkt	300.0	3.00	6430033.69	415595.97

Fra punkt nr. 24 fortsetter grensa vestover i Vestre Seltabukta, analogt med reglene i vassdragsloven.

Grense: G4

mellom 18/30
 på nordvestre side
 og 18/33
 på sørøstre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	JSR bolt i fjell			6430043.19	415598.16
22	JSR bolt i fjell	61.9	13.71	6430050.91	415609.49
23	JSR bolt i fjell	42.5	10.29	6430058.99	415615.86

Grense: G5

mellom 18/8
 på nordre side
 og 18/33
 på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
23	JSR bolt i fjell			6430058.99	415615.86
18	JSR bolt i fjell	116.0	3.56	6430058.11	415619.30
17	JSR bolt i fjell	118.2	5.09	6430056.67	415624.19
16	JSR bolt i fjell	172.5	14.33	6430043.65	415630.18
15	JSR bolt i fjell	96.3	42.60	6430046.16	415672.71
		130.0	10.00		

Herfra går grensa i retning 130 grader ut i Breivika så langt grunnen er underlagt privat eiendomsrett.

Grensepunktene 18, 17, 16 og 15 i ovennevnte grense (G5) er tidligere fastlagt i jordskiftesak nr. 11/1983 for Marnar jordskifterett. Disse grensepunktene er innmålt på nytt i denne saka og koordinatfestet.

Alle grensepunkt er merket og innmålt i henhold til gjeldende norm. Avstander er oppgitt som horisontale mål, og retninger knytter seg i forhold til nord på kartet med 400 graders inndeling, dvs at 100 grader er øst og 200 grader er sør osv.

Grensene er avlagt på kart i målestokk 1: 750 som er vedlagt rettsboka.

II. Grenser for festetomt.

Festetomta nr. 2 under gnr. 18, bnr. 4 (gnr. 18/4:2), fester Odd Landsverk, omfatter hele arealet til gnr. 18, bnr. 33.

Festetomta er avgrenset i nord av grensene nr. G3, G4 og G5 og for øvrig av sjøen, jfr. grensebeskrivelse under kap. I ovenfor, samt kart i målestokk 1:750 som er vedlagt rettsboka.

III. Kostnadene med saka.

Grensebolter: 9 stk. á kr. 30,-	kr. 270,-
Gebyr:	
Grunngebys:	” 4 225,-
Partsgebys: kr. 845 x 5 x 1,5	” 6 338,-
Grensegebys: kr. 845 x 2	” 1 690,-
<u>Sum kostnader:</u>	<u>kr. 12 523,-</u>

Jordskiftekostnadene er i samsvar med § 76 i jordskifteloven fordelt etter den nytten den enkelte har hatt av jordskiftesaka. Det er tatt hensyn til at eierne av 18/30,33 har fått avklart både grensa mot 18/61 samt grensa for festetomta 18/4:2. De må derfor ta større andel av jordskiftekostnadene enn eierne av 18/61 og 18/4:2.

Kostnadene fordeles slik:

Gnr.	Bnr.	Eier	Skal bet.	Har bet.	Til gode	Skylder
18	30,33	Valborg Bessesen	2 500	0	0	2 500
18	30,33	Kristine Olsen	2 500	0	0	2 500
18	58	Tor Andreassen m.fl	523	0	0	523
18	61	Torstein Johnsen m.fl.	3 500	4 225	725	0
18	4:2	Odd Landsverk.	3 500	0	0	3 500
		<u>Sum:</u>	<u>12 523</u>	<u>4 225</u>	<u>725</u>	<u>9 023</u>

De skyldige beløp skal være innbetalt til Marnar jordskifterett innen 15 – femten dager – etter at saka er forkynt – under tvang etter loven.

IV. Forskjellige bestemmelser.

1. Saka blir tinglyst på følgende bruk i Mandal kommune.
Gnr. 18, bnr. 4:2, 8, 30, 33, 58, 61.
2. Den tinglyste utskriften av saka blir arkivert sammen med saksdokumentene.

V. Ikrafttreden.

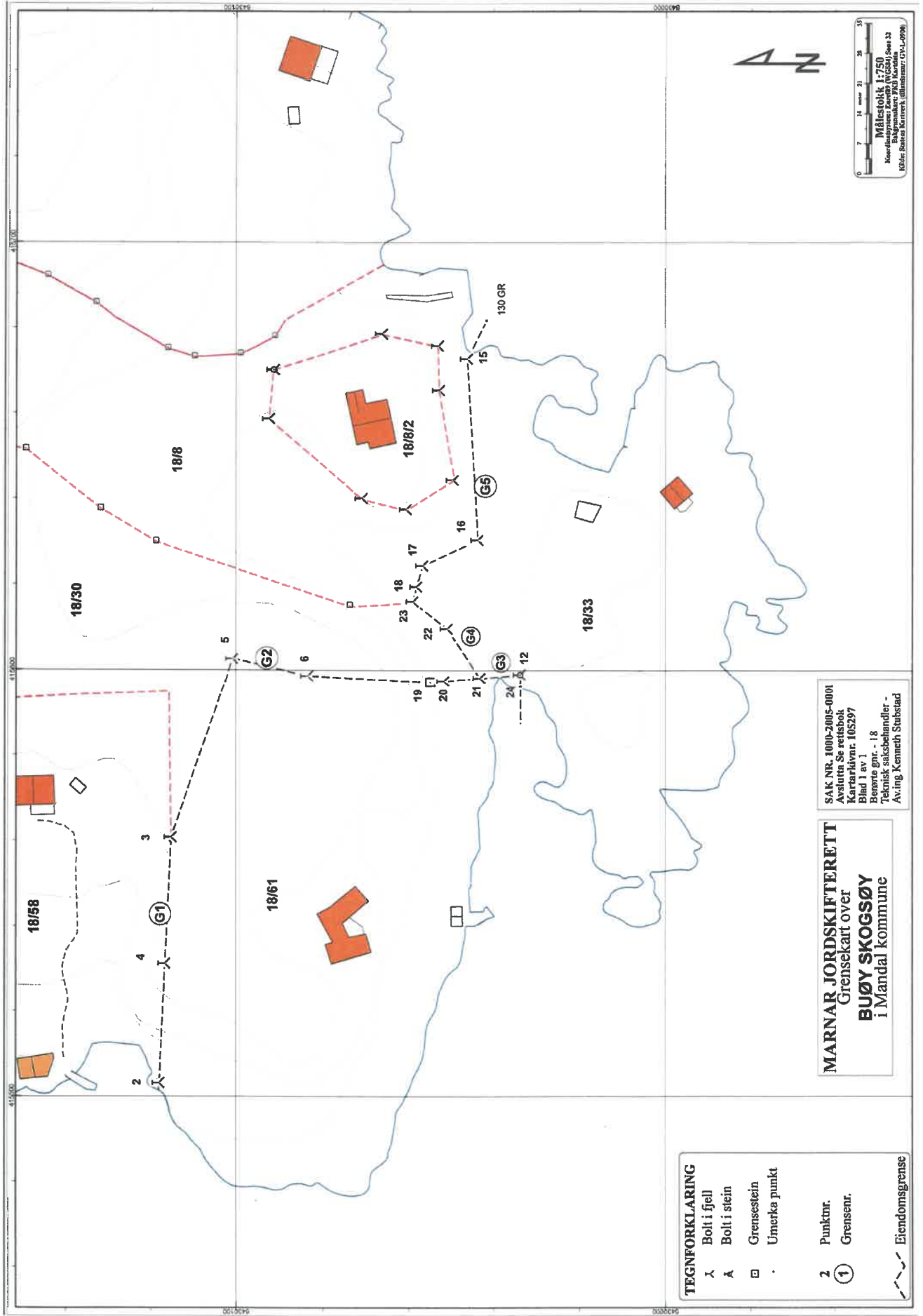
Jordskiftesak nr. 1000-2005-0001 – Buøy Skogsøy i Mandal kommune, trer under rettslig tvang i kraft 1 måned etter forkynningsdato.

V. Forkynning.

Saka blir avsluttet ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboka i rekommandert brev med rettleiding om anke samt kopi av §§ 61 – 73 i jordskifteloven. Ankefristen er 1 måned, regnet fra forkynninga av jordskiftesaka.

Retten hevet.
Kristiansand den. 29. desember 2006.

Johan Lysestøl
Johan Lysestøl.





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Tore Glesne

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 06 63
Mob.: 466 71 100
tore.glesne@sor.no
Mandal



Anne Lill Lundevik

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 05 77
Mob.: 979 94 245
anne.lill.lundevik@sor.no
Lindesnes

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Skogsøy Buøy 12, 4516 MANDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JUNINA VAN DER HAGEN NØRGAARD | Eiendomsmegler | **468 02 548**

junina.norgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66