

Til: **Grimstad kommune**  
v/kommunedirektør Magnus Mathisen og ordfører Beate Skretting  
Kopi: Arnhild Bråstad

Fra: Nils Kristian Gauslaa  
E-post: [nilsgauslaa@gmail.com](mailto:nilsgauslaa@gmail.com) Mobil: 975 84 725

13.03.2026

## **INNLOSNING AV RETTIGHETER TIL 2 TOMTER SOM SLUTTOPPGJØR FOR SALG AV GRUNN TIL GRIMSTAD KOMMUNE I 1978**

Ref.: Min henvendelse datert 02.02.2026 og kommunen v/Arnhild Bråstads svarbrev, ref. 26/1512-2, datert 25.02.2026.

Konklusjonen i Bråstads brev er at "Grimstad kommune ikke kan se at det foreligger noen rett til innløsning av tomter etter avtalen fra 1978, og kan derfor ikke imøtekomme kravet som er fremsatt". Begrunnelsen later til å være at området som ble solgt i 1978 ikke ble regulert til bolig, samt at området ble tilbakeført til meg og mine søsken ("vi") gjennom et makeskifte i 2012.

### **I sin tilbakemelding velger Bråstad å se helt bort fra fakta i saken som er følgende:**

- 1) Av de 3 likelydende kjøpekontraktene fra 1978 har kommunen i 2 av sakene innløst retten til sluttoppgjør ved å selge tomter med god beliggenhet i Myråsen til disse kontraktspartene, mens den 3. kontrakten ikke er blitt innløst. Ref.: Min henvendelse til kommunen datert 02.02.2026 og vedlegg c).
- 2) I anledning makeskiftet og det faktum at vi da fremmet ønske om å få innløst rettigheten til de 2 tomtene, skriver kommunens daværende eiendomskonsulent Harald Ryder bl.a.: "Når det gjelder rettigheten i kjøpekontrakten mener kommunen at makeskiftet skal holdes adskilt fra denne rettighet." Ref.: Vedlegg a) og b).
- 3) Kommunestyret fattet i sitt møte den 28.10.2013 følgende vedtak: "Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å innfri kravet fra Gauslaa om 2 boligtomter." Ref.: Vedlegg c).
- 4) I møte den 22. mai 2019, med Arnhild Bråstad, Per Svenningsen, Beate Skretting og meg som deltakere, konkluderte Beate Skretting at fra Grimstad kommunes side så ville det være hensiktsmessig at kommunen forberedte og fremla et tilbud om et pengebeløp som endelig oppfyllelse av kjøpekontrakten. Dette fordi kommunen ikke lenger utvikler boligtomter slik tilfellet var med Myråsen. Ref. Min henvendelse datert 02.02.2026.

### **Det anmodes om et snarlig møte med kommunedirektør og/eller ordfører om saken.**

Dersom kommunedirektør / ordfører, som Bråstad ikke konsulterte før svarbrevet ble sendt, ikke ønsker et møte fordi man deler Bråstads nåværende oppfatning i saken, bes det meddelt innen 10 dager.

Med vennlig hilsen

Nils Kristian Gauslaa

### **Vedlegg:**

- a) Brev fra kommunen v/Ryder datert 01.07.2010
- b) Makeskifteavtaler datert 18.03.2012
- c) Saksfremlegg til møtet 28.10.2013 fra Bygg- og eiendomstjenesten



## Eiendom og Investering

Nils Kristian Gauslaa  
Klingremoheia 7  
4877 GRIMSTAD

**Vår ref:**  
26/1512-2

**Deres ref:**

**Dato:**  
25.02.2026

### Svar på mottatt henvendelse om innløsning av rettigheter til 2 tomter som sluttoppgjør for salg av grunn

Viser til din henvendelse datert 02.02.2026.

Vi kan ikke se at kommunen er ansvarlig for innløsning av rettigheter basert på avtale inngått i 1978, da dette området ikke ble regulert til bolig. Nevnte område er nå regulert til næring og ble gjennom et makeskifte i 2012 tilbakeført til dere som grunneiere, mot at kommunen mottok et mindre areal i et delområde tilknyttet dette området.

Grimstad kommune kan ikke se at det foreligger noen rett til innløsning av tomter etter avtalen fra 1978, og kan derfor ikke imøtekomme kravet som er fremsatt

Vennlig hilsen

Arnhild Bråstad  
Eiendomsforvalter

*Brevet er godkjent elektronisk.*

Til: **Grimstad kommune**

Arnhild Bråstad (avdeling eiendom), kommunedirektør Magnus Mathisen og  
ordfører Beate Skretting

Fra: Nils Kristian Gauslaa

E-post: [nilsgauslaa@gmail.com](mailto:nilsgauslaa@gmail.com) Mobil: 975 84 725.

02.02.2026

## **INNLØSNING AV RETTIGHETER TIL 2 TOMTER SOM SLUTTOPPGJØR FOR SALG AV GRUNN TIL GRIMSTAD KOMMUNE I 1978**

### **Bakgrunn**

AS Grimstad Tomteselskap ervervet i 1978 grunn i Morholtskogen for å kunne etablere boligfelt. Det ble ervervet grunn fra 4 grunneiere, og i 3 av kjøpekontraktene ble det som en del av oppgjøret, gitt rettigheter til at selgerne kunne velge et gitt antall boligtomter innenfor det området som den enkelte hadde avstått, se vedlegg 4. To av kontraktene gav rett til valg av 2 tomter (Lien og Gauslaa), mens en kontrakt gav rett til valg av 3 tomter (Aas). Da det ikke ble boligtomter i Morholtskogen, har 2 av grunneierne senere fått sine rettigheter til boligtomter innløst mot tomter i Myråsens første og andre byggetrinn i hhv. 2000 (Aas) og 2008 (Lien), mens innløsningsretten til den tredje grunneieren (Gauslaa) fremdeles ikke er oppfylt. Lien ble i 2005 klar over kommunes innløsning av Aas sine rettigheter, og fikk da med bistand av advokat Grette innløst sine rettigheter i 2008.

Det underlige og kritikkverdige i saken er at Grimstad kommune, til tross for likelydende kjøpekontrakter, har tilsidesatt likebehandlingsprinsippet og overlatt innkrevingen av sluttoppgjør til tilfeldige henvendelser fra den enkelte kontraktspart.

### **Kort om hendelsesforløpet i saken**

Den tredje grunneieren (Gauslaa), ble i 2009 klar over Grimstad kommunes forskjellsbehandling mht. oppfylting av likelydende kjøpekontrakter. Det er siden 2010 gjort en rekke forsøk på å få til en lignende løsning som det de to andre grunneierne fikk.

Det vises videre til kommunestyrets vedtak den 28/10-2013, se vedlegg 5:

**“Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å innfri kravet fra Gauslaa om 2 boligtomter.”**

Ref: PS 148/13 INNLØSNING AV RETTIGHETER TIL 2 TOMTER I MORHOLTSKOGEN 2010/696-24

Det jeg antok ville være det avsluttende møte i saken fant sted den 22. mai 2019, med Arnhild Bråstad, Per Svenningsen, Beate Skretting og meg som deltakere. Beate Skretting mente at fra Grimstad kommunes side så ville det være hensiktsmessig at kommunen forberedte og fremla et tilbud om et pengebeløp som endelig oppfyllelse av kjøpekontrakten.

Jeg sluttet meg til dette, og den 24. juni ble jeg informert av Arnhild Bråstad om at «*Rådmannen jobber videre med å forberede saken til formannskapet for å få fullmakt til å jobbe videre med saken innenfor gitte rammer. Vi skal prøve å få dette opp i formannskapsmøtet 22.08.19.*»

Saken ble av ukjente årsaker ikke behandlet i formannskapsmøtet den 22.08.2019. Etter henvendelse fikk jeg den 28.10.2019 en e-post fra Arnhild Bråstad med følgende melding: «*Rådmannen har både fått dokumentasjon og er gjort kjent med saken så jeg anbefaler deg å ta dette videre med henne, hvis ikke du har hørt noe fra henne.*»

I frykt for bare å bli satt videre i det kommunale systemet, slik tilfellet hadde vært siden 2010, svarte jeg tilbake: “*Vil derfor sette stor pris på om du minner både rådmann og ordfører om saken.*”

Arnhild Bråstad svarte straks tilbake: «Jeg har nettopp sendt mail til rådmannen og bedt henne ta kontakt med deg direkte og informere om den videre prosessen og når hun tar sikte på å få saken opp i formannskapet.» Se vedlegg 3.

Samme høst avdekket min daværende arbeidsgiver Agderposten at rådmannen i en rekke tilfeller hadde brutt kommunens regler om innkjøp, samt lov om offentlige anskaffelser. Dette endte med at rådmannen og kommunen inngikk en sluttavtale med opphør av rådmannens arbeidsforhold i 2021.

Jeg har siden tålmodig ventet på at Grimstad kommune skulle ta fatt i saken igjen, men fordi kommunen er totalt passive i saken, så tillater jeg meg nå å gjenoppta saken ved å fremsette en konkret løsning i saken, basert på oppnådd enighet den 22. mai 2019, om prinsipp for en løsning.

### **Sluttoppgjør for salg av grunn til Grimstad kommune i 1978**

Sluttoppgjøret fremsettes med grunnlag i det aller siste salget for en av de mange tomtene i Myråsen som ble lagt ut for salg i 2000. Tomten (Toraldåsen 43, gnr. 86 bnr. 28) ble solgt av Grimstad kommune den 23.10.2000 for kr 302.000 (i samme byggetrinn som grunneierne i Myråsen og Aas fikk velge og kjøpe sine tomter). Siste gangs omsetning av tomten fant sted 16.12.2022 for kr 1.300.000, se vedlegg 2. Tomten, Toraldåsen 43, er sørvendt (dvs. uten kveldssol) og derfor mindre attraktiv enn de nord- og nordvestvendte tomtene, der grunneierne Aas og Lien fikk velge sine tomter, men den representerer likevel et relevant eksempel på verdiene det her er snakk om.

Med grunnlag i likelydende kjøpekontrakter og likebehandling, er det rimelig å legge til grunn nevnte tomtosalg som grunnlag for sluttoppgjør av den ikke oppfylte kjøpekontrakten. Det legges til grunn at sluttoppgjøret finner sted innen rimelig tid, som er **innen 4 måneder** fra denne henvendelsen, dvs. **innen 02.06.2025**. Dersom Grimstad kommune skulle ha behov for lenger tid til å forberede saken for besluttende organ, så er det rimelig at kravet til sluttoppgjør blir KPI-justert fra desember 2025 til siste kjente KPI før oppgjørstidspunktet.

Krav om sluttoppgjør er per dato **kr 1.391.511**, se vedlegg 1.

**Det antas at Grimstad kommune ønsker et nytt møte i saken, og det er bare å ta kontakt.**

Med vennlig hilsen



Nils Kristian Gauslaa

#### **Vedlegg:**

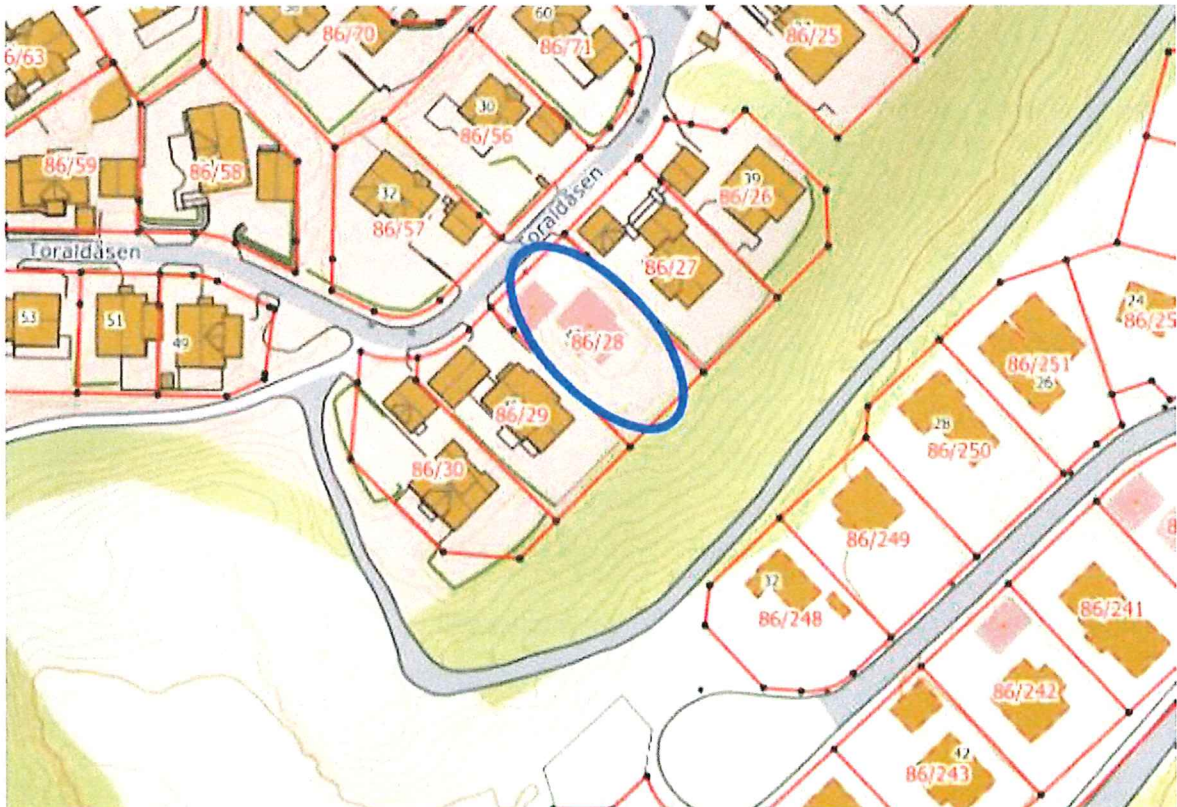
- 1) Beregning av pengebeløp som endelig oppfyllelse av kjøpekontrakten.
- 2) Kopi av historisk grunnboksutskrift for den solgte tomten i Toraldåsen 43.
- 3) E-poster mellom Arnhild Bråstad og meg før og etter møtet den 22. mai 2019.
- 4) Kjøpekontrakt datert 26. september 1978
- 5) Saksfremstilling til sak PS 148/13 i kommunestyrets møte den 28.10.2013, samt vedtak

Vedlegg 1) Beregning av pengebeløp som endelig oppfyllelse av kjøpekontrakten.

### Forslag til løsning av sluttoppgjør for salg av grunn til Grimstad kommune i 1978

<b>86/28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Toraldåsen 43</b>	<b>749,1 m<sup>2</sup></b>

	<u>Transaksjons-</u> <u>tidspunkt</u>	<u>Nominelle</u> <u>beløp</u>	<u>KPI</u> <u>trans.tidspkt</u>	<u>KPI</u> <u>des.25</u>	<u>KPI-justerte</u> <u>beløp</u>
Kostpris - tomt	23.10.2000	-302 000	76,0	139,1	-552 739
Planering og VA - tomt	sept. 2019	-150 000	111,1	139,1	-187 804
<u>Salgspris - tomt</u>	<u>16.12.2022</u>	<u>1 300 000</u>	<u>125,9</u>	<u>139,1</u>	<u>1 436 299</u>
Gevinst for 1 tomt		848 000			695 755
Antall tomter		2			2
<b>Forslag til sluttoppgjør</b>	jan. 2026	<u>1 696 000</u>			<u><b>1 391 511</b></u>



**Vedlegg 2) Kopi av historisk grunnboksutskrift for den solgte tomten i Toraldåsen 43.**

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk

Data uthentet: 25.11.2025 kl. 19.18

Oppdatert per: 25.11.2025 kl. 19.17

Kommune: 4202 GRIMSTAD

Gnr: 86 Bnr: 28

**Bekreftet historisk grunnboksutskrift**

**HJEMMELSOPLYSNINGER**

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2000/415-1/37 24.01.2000	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 2 287 800 KJØPER: GRIMSTAD KOMMUNE ORG.NR: 864 964 702	
2000/6268-1/37 23.10.2000	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 302 000 SELGER: GRIMSTAD KOMMUNE ORG.NR: 864 964 702 KJØPER: ØRSLAND BRIT BERGNY F.NR: 020949	
2015/304370-1/200 09.04.2015	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 320 000 SELGER: ØRSLAND BRIT BERGNY F.NR: 020949 KJØPER: ØRSLAND BRIT BERGNY F.NR: 020949 KJØPER: ØRSLAND MAGNE GEORG F.NR: 010748	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
2019/583878-1/200 23.05.2019 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 0 SELGER: ØRSLAND MAGNE GEORG F.NR: 010748 KJØPER: HIORTH AKSEL F.NR: 130773 KJØPER: ØRSLAND JANNE HIORTH F.NR: 280678	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4
2019/583910-1/200 23.05.2019 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 850 000 SELGER: HIORTH AKSEL F.NR: 130773 SELGER: ØRSLAND BRIT BERGNY F.NR: 020949 SELGER: ØRSLAND JANNE HIORTH F.NR: 280678 KJØPER: ROYAL MONTASJEBYGG AS ORG.NR: 979 649 711	IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/4
2020/2157071-1/200 26.02.2020 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 1 265 000 SELGER: ROYAL MONTASJEBYGG AS ORG.NR: 979 649 711 KJØPER: ABRAHAMSEN JOHAN RAFAEL F.NR: 211291	
2022/1433707-1/200 16.12.2022 21.00	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 1 300 000 SELGER: ABRAHAMSEN JOHAN RAFAEL F.NR: 211291 KJØPER: AGDER MESTERBYGG AS ORG.NR: 911 881 594	

**Vedlegg 3)** E-poster mellom Arnhild Bråstad og meg før og etter møtet den 22. mai 2019.

**Fra:** Arnhild Bråstad <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>

**Sendt:** 14. mai 2019 08:10

**Til:** Nils Gauslaa

**Kopi:** Arnhild Bråstad

**Emne:** SV: Rettigheter Morholtskogen

Hei

Vi tar møtet 22.mai kl. 13.00 på Rådhuset. Har fått bekreftet at dette passer både for Per Svenningsen og Beate Skretting.



Vennlig hilsen  
**Arnhild Bråstad**  
Daglig leder  
Grimstad Bolig- og tomteutvikling KF  
Tlf.: 37 25 06 01/91 88 34 24  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

---

**Fra:** Nils Gauslaa

**Sendt:** 26. mai 2019 10:36

**Til:** Arnhild Bråstad ([Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no))

**Emne:** Erstatningstomter - Morholtskogen

Hei,

Viser til hyggelig og konstruktiv møte onsdag den 22. mai, og oversender som avtalt informasjon om de to erstatningstomtene som Jan Øystein Lien hadde rett på i Myråsen i 2008:

- Tuftene 12 (gnr. 86 bnr. 195) kjøpt av datteren Bente Lien den 5. juni 2008 for kr. 465.000 og videresolgt den 21. mars 2013 for kr. 950.000.
- Ronnengåsen 26 (gnr. 86 bnr. 186) kjøpt av Vidar Mathisen den 19. juni 2008 for kr. 465.000. Ifølge Lien videresolgte Mathisen etter kort tid, men han kjente ikke salgssummen, som vel fremgår av historisk grunnbok.

Vedlegger også avtalen fra 1978 hvor rettigheten fremgår i punkt IV.

Mvh.

Nils K Gauslaa

---

**Fra:** Arnhild Bråstad <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>

**Sendt:** 24. juni 2019 09:20

**Til:** Nils Gauslaa <[nils.gauslaa@agderposten.no](mailto:nils.gauslaa@agderposten.no)>

**Kopi:** Arnhild Bråstad <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>

**Emne:** VS: Erstatningstomter - Morholtskogen

Hei

Jeg og Per hadde møte med rådmann og ordfører fredag 21.06.19. Rådmannen bad meg informere deg om at det nå jobbes videre med å forberede saken til formannskapet for å få fullmakt til å jobbe videre med saken innenfor gitte rammer. Vi skal prøve å få dette opp i formannskapsmøtet 22.08.19.



Vennlig hilsen  
**Arnhild Bråstad**  
Daglig leder  
Grimstad Bolig- og tomteutvikling KF  
Tlf.: 37 25 06 01/91 88 34 24  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

**Fra:** Bråstad, Arnhild <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>  
**Sendt:** 28. oktober 2019 11:16  
**Til:** Nils Gauslaa <[nilsgauslaa@agderposten.no](mailto:nilsgauslaa@agderposten.no)>  
**Kopi:** Bråstad, Arnhild <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>  
**Emne:** VS: Erstatningstomter - Morholtskogen

Hei

Denne saken er løftet direkte til Rådmannen. Jeg sendte mail til henne 27.08.19 etter at jeg hadde hatt styremøte i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF med følgende kommentar til henne «Styret anser saken som avsluttet i Grimstad bolig- og tomteutvikling KF, da det er naturlig å ta dette videre gjennom Grimstad kommune.» Rådmannen har både fått dokumentasjon og er gjort kjent med saken så jeg anbefaler deg å ta dette videre med henne, hvis ikke du har hørt noe fra henne.



Vennlig hilsen  
**Arnhild Bråstad**  
Daglig leder  
Grimstad Bolig- og tomteutvikling KF  
Tlf.: 37 25 06 01/91 88 34 24  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

---

**Fra:** Nils Gauslaa [<mailto:nilsgauslaa@agderposten.no>]  
**Sendt:** mandag 28. oktober 2019 11.48  
**Til:** Bråstad, Arnhild <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Erstatningstomter - Morholtskogen

Hei,

Jeg har ikke hørt noe fra rådmannen.

Den 24. juni skrev du bl.a.:

«Rådmannen bad meg informere deg om at det nå jobbes videre med å forberede saken til formannskapet for å få fullmakt til å jobbe videre med saken innenfor gitte rammer. Vi skal prøve å få dette opp i formannskapsmøtet 22.08.19.»

Det siste skjedde åpenbart heller ikke. **Slik den saken har utviklet seg, foreslår jeg at du spør rådmannen om når denne saken blir behandlet i formannskapet**, siden det ikke skjedde i august-møtet.

Den nye ordføreren kjenner jo også saken, og jeg hadde satt pris på om du minnet henne om dette. Hun er muligens fremdeles din styreleder i Grimstad Bolig- og tomteutvikling KF.

Jeg har liten lyst til bare å bli satt videre i det kommunale systemet, jeg tok jo opp denne saken med Harald Ryder allerede i 2010, og siden har jeg bare blitt satt videre.

Vil derfor sette stor pris på om du minner både rådmann og ordfører om saken.

Mvh. Nils Gauslaa

---

**Fra:** Bråstad, Arnhild <[Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no](mailto:Arnhild.Brastad@grimstad.kommune.no)>  
**Sendt:** 28. oktober 2019 12:12  
**Til:** Nils Gauslaa  
**Kopi:** Bråstad, Arnhild  
**Emne:** SV: Erstatningstomter - Morholtskogen

Hei

Jeg har nettopp sendt mail til rådmannen og bedt henne ta kontakt med deg direkte og informere om den videre prosessen og når hun tar sikte på å få saken opp i formannskapet.

Håper du hører fra henne snarest.

Jeg får nytt styre og ny styreleder, men sammensetningen er ikke enda avklart, så foreløpig fungerer ny ordfører også som min styreleder.



Vennlig hilsen  
**Arnhild Bråstad**  
Daglig leder  
Grimstad Bolig- og tomteutvikling KF  
Tlf.: 37 25 06 01/91 88 34 24  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

K J Ø P E K O N T R A K T

I. Partene.

Undertegnede Hallstein Gauslaa født ~~1923~~ personnummer ~~123456789~~ med tilslutning av min ektefelle Solveig født ~~1923~~ personnummer ~~123456789~~ selger herved til A/S Grimstad Tomteselskap en del av min eiendom gnr. 85 bnr. 1, 2 og 5 i Grimstad kommune.

II. Tomtearealet - påstående skog.

1. Tomtearealet.

Del av gnr. 85 bnr. 1, 2 og 5 på i alt ca. 90 dekar beliggende nord for påtenkt samlevei. Reguleringsgrensen justeres slik at reguleringsområdet ikke kommer inn på dyrket mark.

Grimstad kommunes tekniske etat foretar oppmåling av arealene, som legges til grunn for utregningen av kjøpesummen.

2. Skogen.

Kjøperen overtar påstående skog etter oppmåling foretatt av Nidarå Tømmermåling.

III. Kjøpesummen - oppgjør/overtagelsesdato.

1. Kjøpesummen.

Areal ca. 90.000 m<sup>2</sup> x kr. 4,50 = ca. kr. 405.000,-.

Hertil kommer kjøpesummen for påstående skog beregnet etter de priser som gjelder på oppmålingstidspunktet, jfr. punkt II foran.

Eventuelle innestående midler på skogavgiften pr. undertegnelsen av denne kontrakt, tilfaller selgeren.

2. Oppgjør/overtagelsesdato.

Hele kjøps<sup>8</sup>summen betales kontant når konsesjon foreligger. Ved forsinket betaling svarer kjøperen 7 3/4% rente p.a. inntil betaling skjer.

IV. Nærmere vilkår for salget.

Tomteselskapet sørger for at selgeren får vederlagsfri veitilknytning til gjenstående jordbruksarealer (herunder 2 avkjørsler). Tilknytningen - som minimum må være traktorvei - skjer fra det tidspunkt tomteselskapet/kommunen finner å ville utbygge området.

Selgeren beholder jaktretten i området så lenge denne kan utføres uhindret av boligbyggingen.

Salget skjer under ekspropriasjons trusel.

Selgeren forbeholdes rett til å velge 2 tomter innenfor det areal som han avstår til tomteselskapet.

For tomtene betales de tilkoblingsgebyrer m.v. som blir fastsatt av tomteselskapet. Gebyrene forfaller til betaling etter hvert som tomtene blir byggeklare, men disse kan bebygges når det passer selgeren. Utenom tilkoblingsgebyrene må selgeren betale tilknytningsavgifter til kommunen.

Kontrakten er betinget av at kjøperen får de nødvendige tillatelser til å erverve eiendommen til utbyggingsformål. Eiendommen overtas fri for pengeheftelser og kjøperen overtar eiendommen med de samme rettigheter og forpliktelser hvorved den har vært eiet av selgeren.

V. Omkostninger.

Kjøperen bærer omkostningene i forbindelse med overdragelsen.

Arendal, den 26. september 1978.

Som selger:

*Hallstein Gauslaa*  
.....  
Hallstein Gauslaa

Som kjøper:

*Gudmund Hytten*  
.....  
A/S GRIMSTAD TOMTESELSKAP  
Gudmund Hytten  
-formann  
*Jan Emil Berg*  
.....  
Jan Emil Berg  
styremedlem

Som selgers ektefelle  
samtykker jeg i denne  
kontrakt.

*Solveig Gauslaa*  
.....  
Solveig Gauslaa

Til vitnerlighet: *Jon Soland* *Marja Dalsrud*  
.....



**Grimstad**  
kommune

SAKSFREMSTILLING

Utvalg:	Motedato:	Utvalgssak:
Formannskapet	16.10.2013	
Kommunestyret	28.10.2013	

Avgjøres av:	Sektor: Bygg- og eiendomstjenesten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Petter Tobiassen	2010/696 - 24	611

## **INNLOSNING AV RETTIGHETER TIL 2 TOMTER I MORHOLTSKOGEN**

### **FORSLAG TIL VEDTAK:**

Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å innfri kravet fra Gauslaa om 2 boligtomter.

### **Dokumentliste:**

- Kjøpekontrakt av 26.09.1978.

### **Sammendrag:**

Grimstad Tomteselskap ervervet i 1978 grunn i Morholtskogen for å kunne etablere boligfelt. Det ble ervervet grunn fra Hallstein og Solveig Gauslaa, Leif Aas og Sigrid Lien, det ble i kjøpekontraktene med nevnte parter gitt rettigheter til at de kunne velge et gitt antall boligtomter innenfor det området som den enkelte hadde avstått. Da det ikke ble boligtomter i Morholtskogen har Lien og Aas fått sine rettigheter til boligtomter innløst mot boligtomter i Myråsen. Gauslaa ber nå om at deres rettigheter innfris. Rådmannen ser det vanskelig grunnet likhetsprinsippet at ikke Gauslaa sine rettigheter innfris på samme vilkår som de øvrige rettighetshaverne.

### **Fakta:**

Grimstad Tomteselskap ervervet i 1978 grunn i Morholtskogen for å kunne etablere boligfelt. Det ble ervervet grunn fra Hallstein og Solveig Gauslaa, Leif Aas og Sigrid Lien. I kjøpekontraktene med tomteselskapet fremkommer det rettigheter i forhold til å kunne velge boligtomter innenfor det området som den enkelte har avstått i Morholtskogen. Som kjent har det ikke blitt boligbygging i Morholtskogen i de arealer som er ervervet. Kjøpet er ikke reversert. Deler av arealene som ble ervervet i 1978 er benyttet i makeskiftet mellom

Gauslaa og Pedersen, som ble gjennomført i 2012/2013 jfr. sak 47/11 knyttet til turvei til området Morholtlien.

I 1999 ble det sendt en henvendelse fra Jan Øystein Lien og Leif Aas i forhold til innfrielse av rettighet til tomter i avtale av 1978. Lien og Aas ble da tilbudt å velge tomter i boligfeltet Myråsen som erstatning for tomtene i Morholtskogen.

Til grunn for tilbudet lå:

- Skriftlig bekrefte at rettighetene til tomter i Morholtskogen avskrives.
- Betale for tomtegrunn/refusjon/omkostninger på lik linje med andre tomtekjøpere i boligfeltet.
- Tomter måtte bebygges innen 2 år fra valget var funnet sted.
- Tomtene kunne videreselges.
- Utover dette gjaldt kommunens generelle vilkår ved salg av boligtomter.

Aas innløste sine rettigheter i Myråsen i 1999, Lien ønsket på dette tidspunkt ikke å innløse sin rettighet, men fikk denne overført til et annet felt som skulle bygges ut på Myråsen på et senere tidspunkt. Lien innløste sin rettighet i 2008.

#### **Vurdering:**

I avtalen av 1978 fremkommer det at "Kontrakten er betinget av at kjøper får de nødvendige tillatelser til å erverve eiendommen til utbyggingsformål." Som nevnt over er ikke kjøpet reversert av kommunen. Samtidig er arealene som ble ervervet benyttet i makeskifte mellom Gauslaa og Pedersen, i forbindelse med turvei for det planlagte boligfeltet Morholtlien. Slik rådmannen vurderer det er det ikke mulig å reversere kjøpet.

Retten til å innløse boligtomter må anses som en del av kjøpesummen når arealene ble ervervet av kommunen. Når kjøpet ikke reverseres, er det rimelig at rettigheten til boligtomter innfris av kommunen. I tillegg har de to andre rettighetshaverne fått innløst sine krav om boligtomter. Ut ifra dette ser Rådmannen det vanskelig grunnet likhetsprinsippet at ikke Gauslaa sine rettigheter innfris på samme vilkår som de øvrige rettighetshaverne.

## **KOMMUNESTYRETS MØTE 28.10.2013**

### **PS 148/13 INNLØSNING AV RETTIGHETER TIL 2 TOMTER I MORHOLTSKOGEN 2010/696-24**

#### **VEDTAK:**

Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å innfri kravet fra Gauslaa om 2 boligtomter.



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

Forvaltningstjenesten

Avtale om makeskifte  
mellom

Solveig Gauslaa (SG) persnr. 211224 47836

Torleiv Aas (TA) persnr. 120166 91373

RETT KOPI

og

Grimstad kommune (GK) orgnr. 864 964 702

1. SG overdrar til GK ca. 6 daa av gnr. 85, bnr. 1 som vist på vedlagt kartskisse. Teigene er ubebygd.
2. GK overdrar til SG ca. 30 daa av gnr. 85, bnr. 86, som vist på vedlagt kartskisse.
3. TA overdrar til GK ca. 19,6 daa av gnr. 85, bnr. 6 og 82, som vist på vedlagt skisse.
4. Eiendommene som makeskiftes er ubebygd og er vurdert som LNF-områder. Verdien pr. kvm er vurdert til kr. 1,-.
5. Eiendommene som makeskiftes er ut ifra pkt. 3, like i verdi og det skal således makeskiftes uten andre ytelser. I bytteforholdet er det er gjort en vurdering av bonitet.
6. Hver av partene utarbeider skjøter for sine respektive eiendommer. Risikoen går over til annen part når han/hun har overtatt eiendommen, dvs. underskrevet skjøte er mottatt.
7. Kostnadene knyttet til makeskifte dekkes av SG.
8. Eiendommene overdras fri for heftelser av noen art.
9. Makeskifte er godkjent av kommunestyret i Grimstad kommune.

Sted/dato

Morkel 18/3-2012

Grimstad kommune

Torleiv Aas

Solveig Gauslaa

Nils Kristian Gauslaa

**Avtale om makeskifte**

mellom

**Solveig Gauslaa (SG) persnr. 211224 47836**

og

**Grimstad kommune (GK) orgnr. 864 964 702**



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor  
Forvaltningstjenesten

RETT KOPI

Sign.:

1. SG overdrar til GK to teiger ca. 70 daa av gnr. 85, bnr. 1 som vist på vedlagt kartskisse. Teigene er ubebygd.
2. GK overdrar til SG ca. 100 daa av gnr. 85, bnr. 87 og 86, som vist på vedlagt kartskisse.
3. Eiendommene som makeskiftes er ubebygd og er vurdert som LNF-områder. Verdien pr. kvm er vurdert til kr. 1,-.
4. Eiendommene som makeskiftes er ut ifra pkt. 3, like i verdi og det skal således makeskiftes uten andre ytelser. I bytteforholdet er det er gjort en vurdering av bonitet.
5. Hver av partene utarbeider skjøter for sine respektive eiendommer. Risikoen går over til annen part når han/hun har overtatt eiendommen, dvs. underskrevet skjøte er mottatt.
6. Kostnadene knyttet til makeskifte dekkes av den som har rekkefølgekravet knyttet til turveg i reguleringsplanen for Morholtlien, Aas Eiendomsutvikling AS, orgnr. 986 821 880.
7. Eiendommene overdras fri for heftelser av noen art.
8. Makeskifte er godkjent av kommunestyret i Grimstad kommune.

Sted/dato Morholt, 13.3.2012

Hans Am

Grimstad kommune

Magne Aas

Aas Eiendomsutvikling AS

Solveig Gauslaa

Solveig Gauslaa

Nils Kristian Gauslaa

Nils Kristian Gauslaa

**Avtale om makeskifte**

mellom

Finn Birger Pedersen (FBP) persnr. 16054847126

og

Grimstad kommune (GK) orgnr. 864 964 702



1. FBP overdrar til GK ca. 11 daa av gnr. 85, bnr. 3 som vist på vedlagt kartskisse.
2. GK overdrar til FBP ca. 27 daa av gnr. 85, bnr. 80 og 81, som grenser til 85/87, som vist på vedlagt kartskisse.
3. Eiendommene som makeskiftes er ubebygd og er vurdert som LNF-områder. Verdien pr. kvm er vurdert til kr. 1,-.
4. Eiendommene som makeskiftes er ut ifra pkt. 3, like i verdi og det skal således makeskiftes uten andre ytelser. I bytteforholdet er det gjort en vurdering av bonitet.
5. Hver av partene utarbeider skjøter for sine respektive eiendommer. Risikoen går over til annen part når han/hun har overtatt eiendommen, dvs. underskrevet skjøte er mottatt.
6. Kostnadene knyttet til makeskifte dekkes av den som har rekkefølgekravet knyttet til turveg i reguleringsplanen for Morholtlien, Aas Eiendomsutvikling AS, orgnr. 986 821 880.
7. Eiendommene overdras fri for heftelser av noen art.
8. Makeskifte er godkjent av kommunestyret i Grimstad kommune.

Sted/dato Molland 15-11-2011

Hans Arntsen

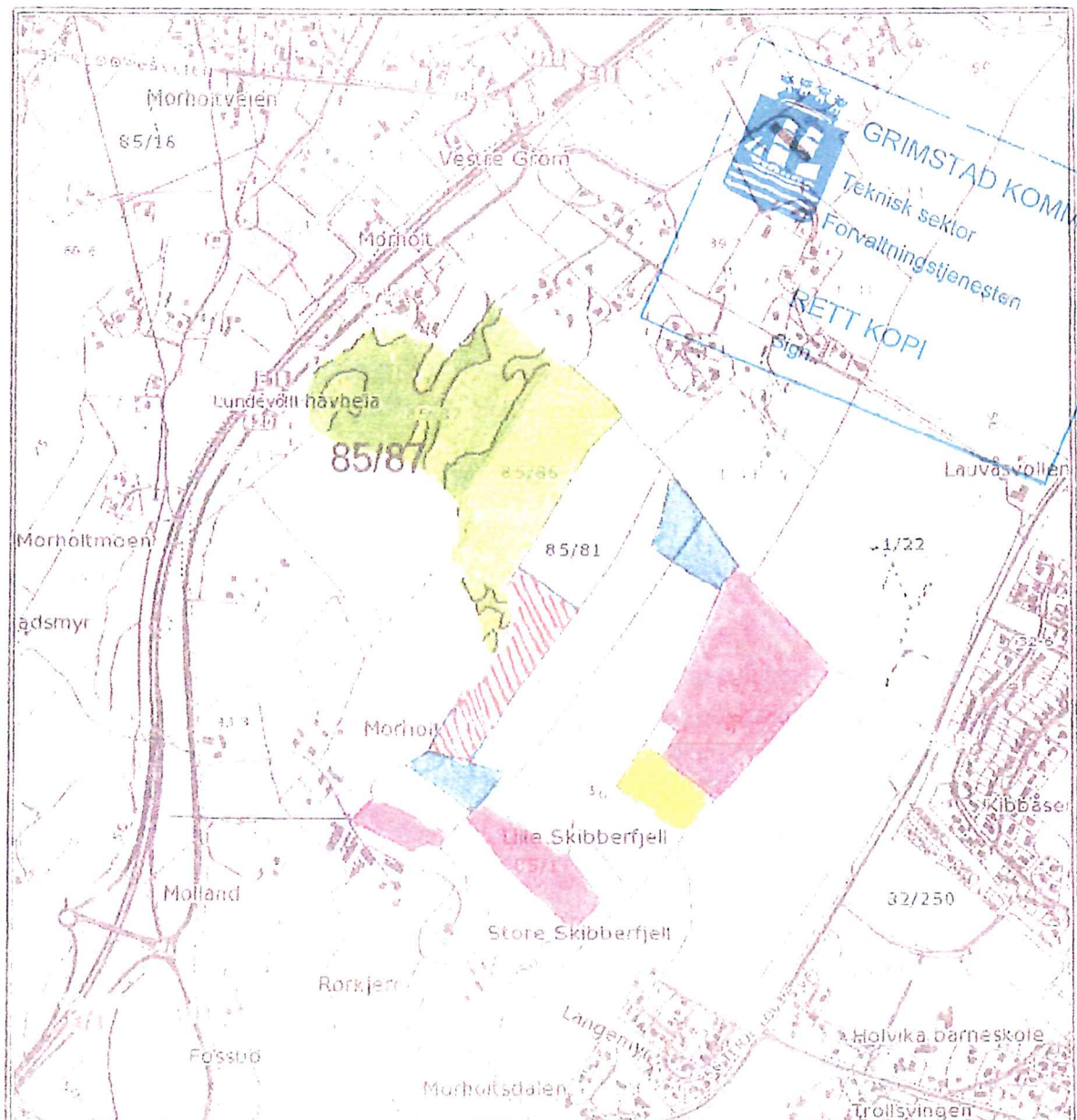
Grimstad kommune

Finn Birger E. Pedersen

Finn Birger Pedersen

Magne Aas

Aas Eiendomsutvikling AS



### Gårdskart

904 - 85/87/0

Målestokk: 1:10000

skog  
landskap

Ajourføringsbehov meldes  
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 9.9.2011

#### Tegnforklaring (Areal i dekar)

Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Jonmarksbelte	0.0	<u>0.0</u>
Skog, særskilt høg bonitet	0.0	
Skog, høg bonitet	40.0	
Skog, middels bonitet	8.9	
Skog, lav bonitet	33.3	<u>82.2</u>
Uproduktiv skog	1.5	
Nyr	1.1	
Jordsikt fastmark	1.2	
Skinn fastmark	0.0	<u>3.9</u>
Restareal	0.2	<u>86.2</u>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukselendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukselendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealene.

— Eiendomsgrænser  
... Gamle markslagsgrænser fra NS-raster

*Handwritten notes:*  
 - Yellow box: Fra landbrukskontoret til høgskolen  
 - Pink box: fra høgskolen  
 - Blue box: fra skole  
 - Red box: fra skole  
 - Green box: fra skole



**Grimstad**  
kommune

Bygg- og eiendomstjenesten

**Nils Kristian Gauslaa**  
**Klingremoheia 7**  
**4877 GRIMSTAD**

Vår ref: 2010/696-4/HARYD

Deres ref:

Arkiv: 611

Dato: 01.07.2010

### **Vedr. makeskifte av arealer, Morholt**

Viser til tidligere møter og befaring i sakens anledning.

Etter befaringen 02.06.10, har vi mottatt brev fra fagleder landbruk Bjørn Eilert Andersen, med forslag til makeskiftearealer. Kopi av brevet følger som vedlegg 1. I tillegg ønsker De å få innløst rettigheten til valg av 2 tomter i kjøpekontrakten fra 1978.

Som vedlegg 2 følger kart hvor arealene som De skal avstå. Til sammen utgjør ca. 70 daa, og er merket med rødt. Når det gjelder rettigheten i kjøpekontrakten mener kommunen at makeskiftet skal holdes adskilt fra denne rettighet. Som vedlegg 3 følger kartutsnitt som viser gnr. 85, bnr. 87 med areal på ca. 86 daa., og er merket med rødt. Det forutsettes at kommunen dekker utgiftene i forbindelse med makeskifte.

Vi ber om Deres tilbakemelding til dette. Det tas forbehold om politisk godkjenning av makeskiftet, og at det inngås nærmere avtale.

Med hilsen

Harald Ryder  
Eiendomskonsulent  
Tlf.dir 37250405



**Sykkelby**

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad  
Besøksadresse: Arendalsveien 23  
Telefon: 37 25 03 00  
Telefaks: 37 04 49 55

E-post: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)  
Bankgiro: 2840 20 00017  
Org.nr.: 864 964 702  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

Vedlegg 1



Grimstad  
kommune  
Forvaltningstjenesten

**Bygnings- og eiendomsavdelingen  
HER**

Vår ref: 2010/548-6/BJAND

Deres ref:

Arkiv: V70

Dato: 10.06.2010

### MAKESKIFTE

Grimstad kommune ønsker å overta en del av gnr 85 bnr 3 og en del av gnr 85 bnr 1 og 23. Arealen på bnr 3 som kommunen ønsker å overta er på 11 dekar og arealet på bnr 1 og 23 er på til sammen 70 dekar.

Kommunen eier en del areal i det samme området som det er aktuelt å foreta et makeskifte med. Arealene kommunen ønsker å overta, innehar kvaliteter som gjør at de er attraktive i friluftslivssammenheng. Arealene kommunen ønsker å overta er skogbevokste og består av skogsmark av høy til lav bonitet. I et makeskifte byttes areal mot areal av tilsvarende kvalitet. Det kan i noen sammenheng være vanskelig å foreta en konkret sammenlikning da mye avhenger av hva arealene skal brukes til.

Som et utgangspunkt for makeskifte vil vi foreslå at bnr 3 overtar et areal på ca 15 dekar fra kommunens eiendom gnr 85 bnr 80, beliggende i den søndre delen av dette skogstykket. Som erstatning for bnr 1 og 23 vil vi foreslå at de overtar kommunens eiendom gnr 85 bnr 87 på ca 86 dekar.

Alle arealene fremgår av vedlagte kart.

Med hilsen

Bjørn Eilert Andersen  
Fagleder landbruk  
Tlf.dir 37250364

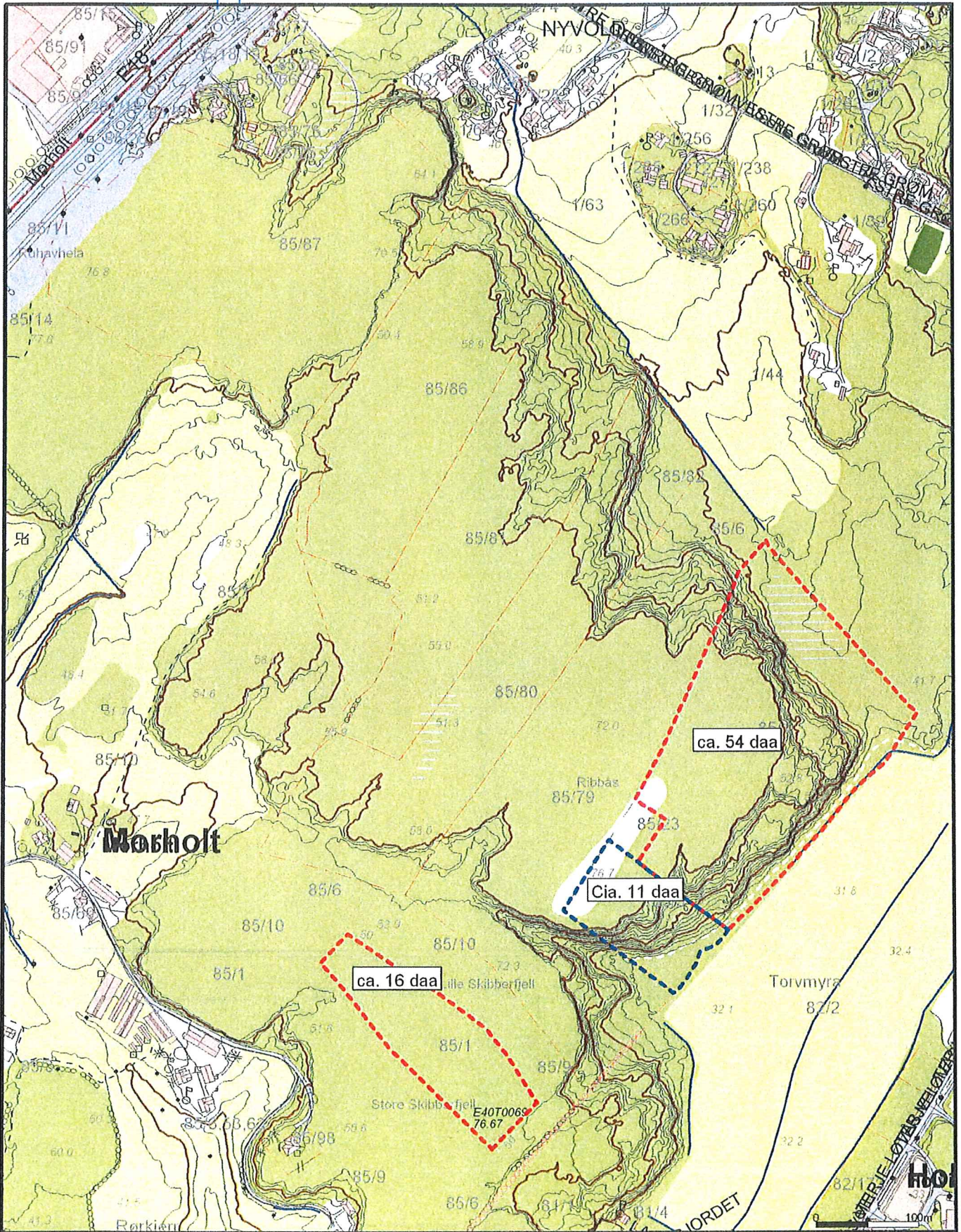


Sykkelby

Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad  
Besøksadresse: Arendalsveien 23  
Telefon: 37 25 03 00  
Telefaks: 37 04 49 55

E-post: [postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)  
Bankgiro: 2840 20 00017  
Org.nr.: 864 964 702  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

Vedlegg 2



- ErendomsGrense
- ErendomsGrenseFiltiv
- ErendomsGrenseGeneret
- ErendomsGrenseOmtvistet
- ErendomsGrenseUdelimnet



Powel Gemini AS  
Fag-avdeling

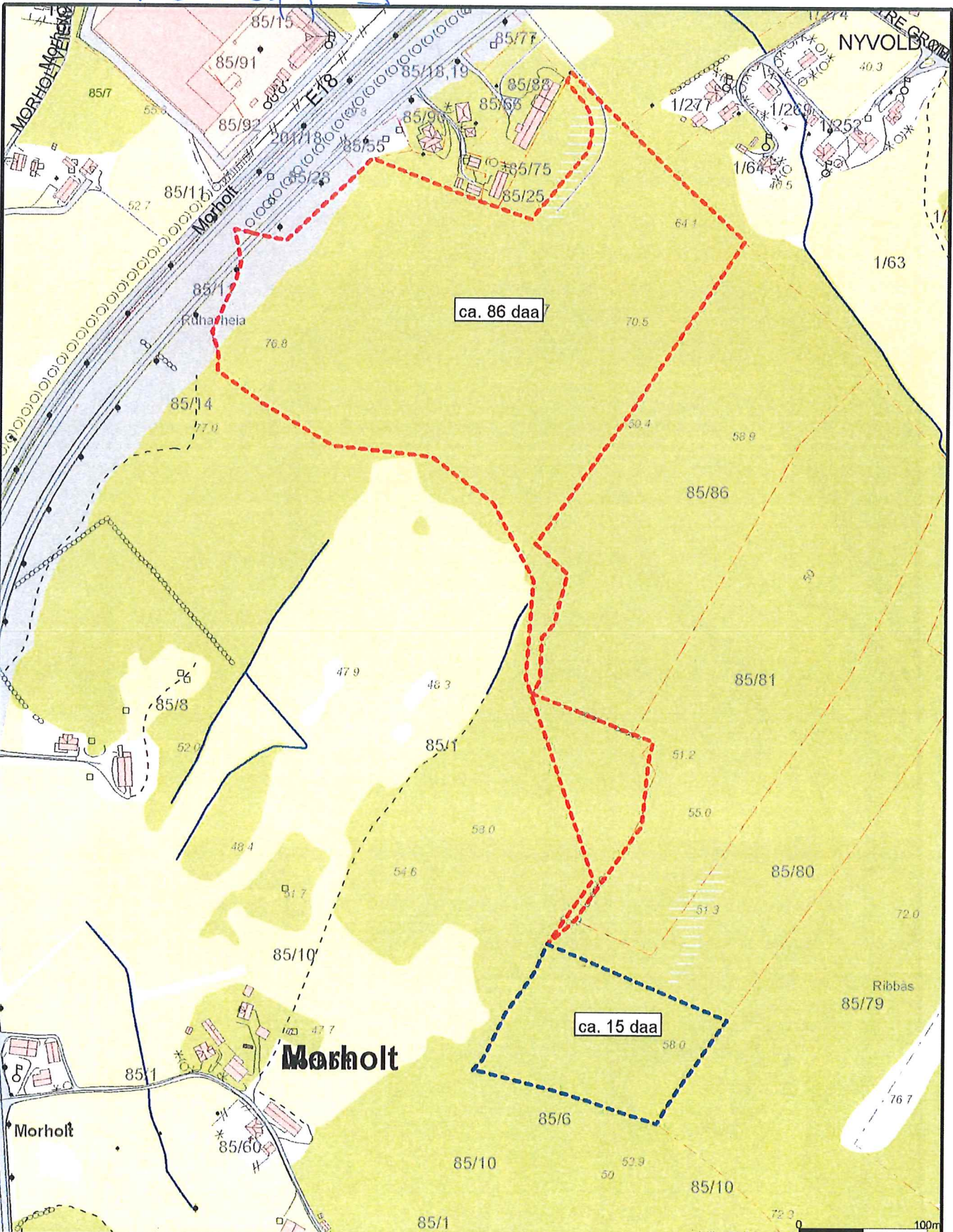


Dato: 2010.06.03  
Sign: tekt

Skala 1:5000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Vedlegg 2



- EiendomsGrense
- - - EiendomsGrenseFiktiv
- EiendomsGrenseGenerert
- - - EiendomsGrenseOmtvistet
- ... EiendomsGrenseUdefinert



Powel Gemini AS  
Fag-avdeling



Dato: 2010.07.02  
Sign: aury

Målestokk  
1:4000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.