PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SELÅSVATN 173

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selåsvatn 173

SKOLER

Åmli skule (1-10 kl.) 190 elever, 17 klasser	19 min 23.4 km
Dølemo oppvekstsenter (1-4 kl.) 16 elever, 1 klasse	24 min 29.2 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	24 min 22.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	35 min 41.2 km

SPORT

Hovdebanen	23 min
Nelaug skole	7 min
Atletix Vegårshei	17 min
Åmli fysioterapi og trening	17 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	22 min
Apotek 1 Åmli	17 min
Apotek 1 Tvedestrand	23 min
Tvedestrand Vinmonopol	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Flatenveien Linje 156	1 min 0.1 km
Flaten stasjon Linje R50	6 min 7.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 15 min

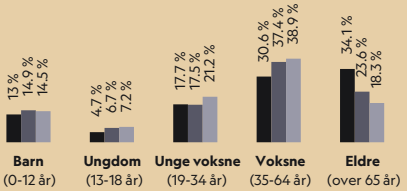
BARNEHAGER

Mosberg barnehage (0-5 år) 12 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

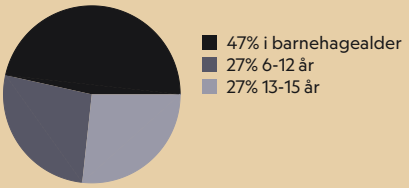
Snarkjøp Ubergsmoen	8 min
Joker Nes Verk	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mosberg	88	53
Kommune: Åmli	1 801	1 106
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

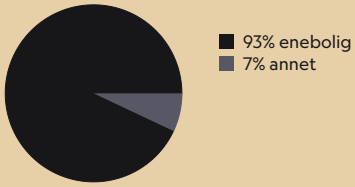
LADEPUNKT FOR EL-BIL

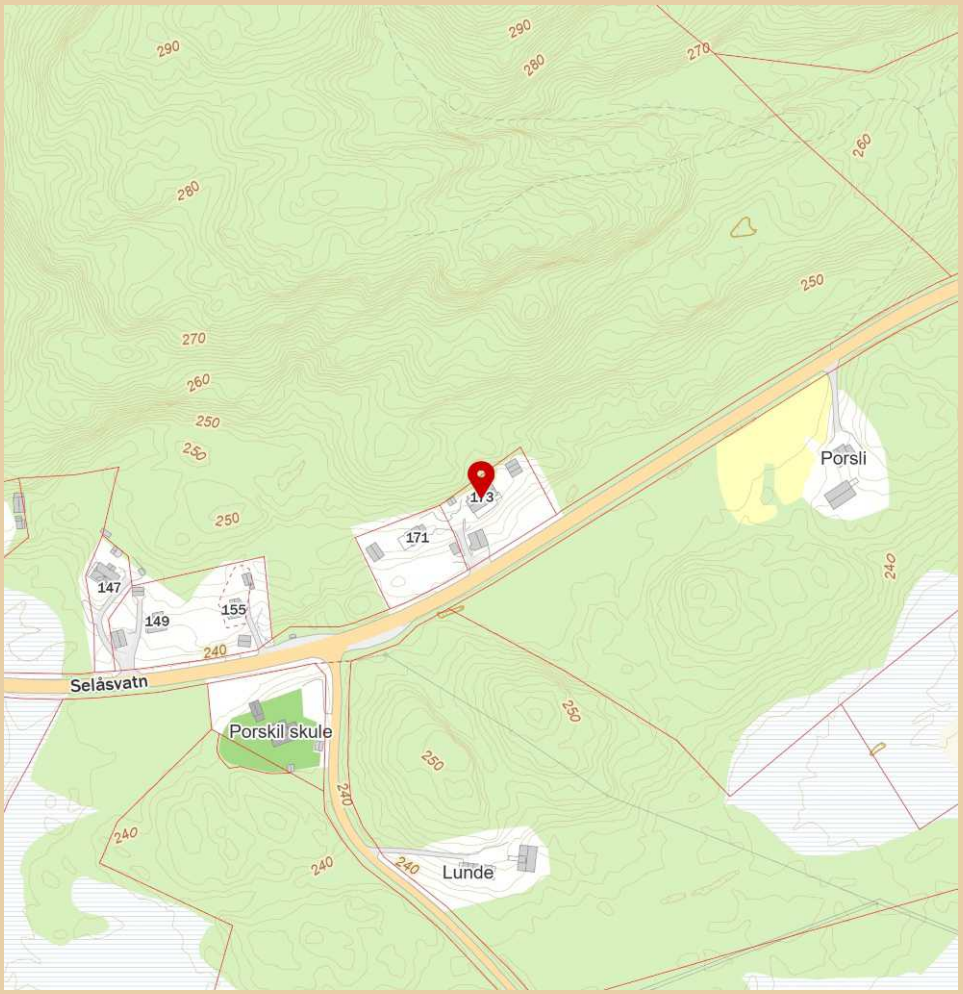
Snarkjøp Ubergsmoen	8 min
Joker Nes Verk	14 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

BOLIGMASSE





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Selåsvatn 173 , 4868 SELÅSVATN
ÅMLI kommune
gnr. 50, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22444-1008 **Referansenummer:** UN8825

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom **Vår ref:** Kenneth Bjørnhom

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 1960, senere tilbygget i 2 omganger. Bolig er oppført i 3 etasjer inkludert innredet kjeller og loft. Boligen fremstår for det meste som opprinnelig bygget med normal aldersslitasje. På eiendom er det et frittliggende anneks, nede mot vei er det oppført en dobbel garasje. Eiendom er beliggende i landlige omgivelser på Selåsvatn i Åmli kommune.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Det er tidligere observert mus i bolig, og det er spor etter mus i bolig i kott på befaring. Det er vurdert at det er risiko for skjulte museskader i konstruksjoner.
- Våtrom er utgått på forventet brukstid. Det bør derfor påregnes å renovere våtrom i henhold til dagens forskrifter og krav for å tåle dagens bruk.
- Det er egen gråvannstank i hage for gråvann fra bad og kjøkken i kjeller. Det er ikke mulighet å tilkoble klosett i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern som er utgått på forventet brukstid. Det bør derfor påregnes å skifte ut avløpsrør og etablere pumpe for kloakk ved renovering av bad.
- Det er fuktinntrenging i kjellerrom som settes i sammenheng med sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn. Det bør derfor påregnes å redrenere rundt bolig ut fra videre tenkt bruk av kjellerrom.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger:
- Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest.

Garasje

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

Tegninger:
- Det forligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er annen plassering av vinduer og garasjedør. Det foreligger ikke ferdigattest.

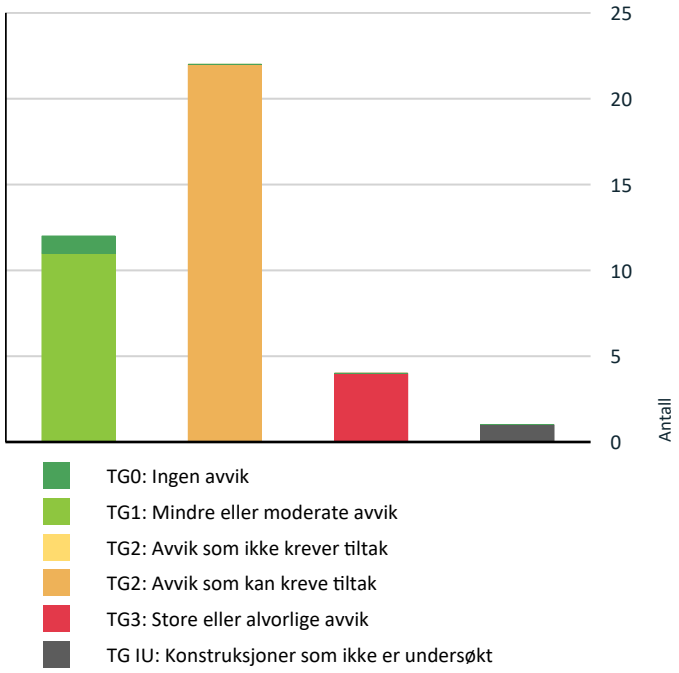
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest, lovlighet er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

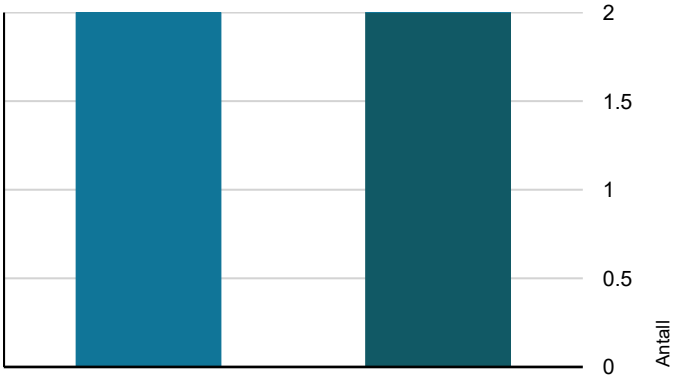
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger og terrasser i 1 etasje mot øst, syd og vest.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Kjellertrapp**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Gråvannstank i hage**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Tilbygg mot øst i 1 etasje på 1980-tallet.
- Tilbygg mot nord og innredning av bad i 1 etasje i 1992.
- Tilbygg med balkong i tre og takutstikk med adkomst fra soverom på loft i 1992.
- Normalt utvendig vedlikehold som maling av fasader.
- Diverse fornying av innvendige overflater i årenes løp.

Kjente feil og mangler:
- Fasade mot vest trenger maling.
- Det har vært mus i kott på loft i årenes løp.
- Det er en del små maur særlig på kjøkken om våren.
- I kjellerrom er det synlig fukt i murkonstruksjoner.
- Gråvann fra kjøkken og bad i kjeller går egen utvendig gråvannstank og det kan ikke tilkobles toalett til røropplegg.
- Bad og kjøkkeninnredning i kjeller er gammelt og bør renoveres.
- Teglsteinspipe over tak er ikke behandlet i senere tid. Bør behandles mot fuktinntrenging/nytt pipebeslag.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tekking av betongtakstein lektet opp over undertak av bordtak og papp. Alder er ikke kjent.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i metall. Halvdekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Nedløpsrør må føres bort fra bolig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting på tilfeldig valgt stikkprøve.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det har vært mus i kott bak knevegg på loft. Det er påvist spor etter mus i form av ekrementer på gulv i kott på loft bak vegg og i luke i trapp til kjeller. Det kan derfor ikke utelukkes skader etter mus i innvendige konstruksjoner i vegg og tak. Det anbefales nærmere undersøkelser. Tiltak anbefales i henhold til resultat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke observert spalter for lufting i gesimsen. Ventilering av takkonstruksjon er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det kan ikke utelukkes behov for etablering av ventilering av takkonstruksjon. Normalt å etablere ved utskifting av tekking og undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I kjeller er det kjellervinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Gjelder vinduer i kjeller. Resterende vinduer bør også påregnes å skifte ut over tid på grunn av alder.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med adkomst fra soverom på loft. Rekkverk i tre.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger og terrasser i 1 etasje mot øst, syd og vest.

Balkong og terrasser i tre rundt fasader. Rekkverk i malt tre. Ulik alder.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er en del oppsprukket treverk på terrassebord mot syd. Det er svikt i terrassebord mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det må påregnes å skifte ut terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er glipper i parkettskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og loft.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendom ligger ifølge Norges Geologiske Undersøkelser sit radonaksomhetskart i et område med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i kjellerstue. Sotluke på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Pipeløp anbefales renovert innvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er fuktmerker i trepanel på vegg i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Fuktinntrenging i rom under terreng har normalt sammenheng med utilstrekkelig utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.
- Det er normalt at liknende omfang inn bak utformede trevegger i andre rom i kjeller. Det er risiko for skjulte fuktskader som insekt- og råteskader.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gjelder tilbygget del fra 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er store mengder organisk materiale i kryprom som vanskeliggjør vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.

- Organiske materialer i kryprom bør fjernes. Ytterligere undersøkelse av forhold i krypkjeller anbefales når krypkjeller er tømt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft. Malt rekkverk i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 2 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp. Malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er bratt. Det er åpninger over 10 cm i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Utbedres i henhold til egne preferanser. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det at trapp etableres i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er gulvbelegg med oppkant. Det er baderomsplater på vegg. Det himlingsplater. Det er utslagsvask i metall. Det er dusjvegger. Det er sluk i metall i gulv. Det er kun gråvann som går til egen gråvannstank i hage. Det elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegg er løsnet og misfarget. Sluk er utenfor dusjsone. Bad mangler avløp for kloakk, og det er ikke klosett. Bad har ikke vært i bruk på mange år.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er fuktinntrenging fra grunnmur på tilstøtende bod. Stor risiko for liknende omfang.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Utbedres ved renovering av bad.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i 1 etasje. Det er gulvbelegg som er klemt ned i plastsluk i dusjsone. Det er noe lokalt fall rundt sluk. Elektriske varmekabler i halvpart av gulv. Baderomsplater på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er gulvklosett. Det er elektrisk avtrekksvifte. Det spalte under dør for tilluft.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er sterk misfarging på gulvbelegg. Det er svakt lokalt fall rundt sluk. Bad er utgått på forventet brukstid.

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

- Det må påregnes å renovere bad/vaskerom i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS 3.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av metall.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vann fra privat grunnboret brønn. Vannpumpe og trykktank i bod under kjellertrapp. Stoppekran.

Årstall: 1988

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør i støpejern er normal å regne som utgått på forventet brukstid. Ved etablering av nye avløpsrør i kjeller og renovering av bad og kjøkken er det også nødvendig med pumpe siden septikkum tilhørende bolig ligger høyere en gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegg. Periodisk avtrekk via kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad i 1 etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke utført service i senere år. Mer en halvgått på levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Varmepumpe fungerer i dag, men på grunn av alder og manglende service er det risiko for skade på produkt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap på vegg i gang på loft.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utbedret punkter som beskrevet i eltilsyn i 2024.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TG 0 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 forenklede 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.

Brannmelder i tak i stue/kjøkken, hall med trapp, stue 2, kjellerrom og loft. 6 kg brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må påregnes ved videre bruk av kjelllerom å redrenere rundt grunnmur og etablere fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Pusset utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er relativt flatt mot nord og syd, delvis skrånende på fasade mot øst og vest. Opparbeidet med belegningsstein mot nord, eller grus og plen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Mot syd.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terreng rundt bolig må hal fall ut fra grunnmur. Normalt å gjøres samtidig som reetablering av drenering og fuktsikring av byggegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Foreta kontroll av brønnvann.

• Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1975.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Gråvannstank i hage

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1960. Kun for gråvann fra bad og kjøkken i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Det er naturlig at gråvannstank fjernes og at det etableres nye avløpsledninger om bad skal renoveres og at dette tilkobles septiktank for bolig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Det er ikke utført særlig vedlikehold utover oppmåling av fasader.

Kjente feil og mangler:
- Fuktinntrenging via grunnmur og sprekker i grunnmur mot baksiden av garasje.
- Sutakplater er spent opp med ekstra lekter fra kaldtloft på grunn av sig i sutakplater.

Beskrivelse
Frittliggende dobbel garasje oppført i 1984 i 1 etasje pluss kaldtloft. Grunnmur i murte betongblokker som er pusset utvendig. Det er oppfylt terreng mot grunnmur og synlig grunnmursplast som er etablert i senere tid. Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår. Veggkonstruksjon i tre i isolert bindingsverk. Stående malt tømmermannpanel. Det er 2 garasjeporter i malt tre med elektrisk portåpner. Det er malt garasjedør i tre. Det er garasjevinduer i malt tre medf enkle glass. Salet takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Tak er tekket med betongtakstein som er lektet opp over undertak av sutakplater. Det er takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Innvendig er det en bod og garasje. Vegger og himling er kledd med plater. Det er lagt inn strøm og det er lys og stikk. Det er eget sikringsskap. På kaldtloft som har tilkomst via luke i gavlvegg er rom for lagring.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Tekking og undertak er mer en halvgått på forventet brukstid.
- På kaldtloft er det spor etter mus, det kan derfor ikke utelukkes skjulte musekader i skjulte konstruksjoner i 1 etasje.
- Det er fuktinntrenging og trappesprekker i grunnmur som har sammenheng med utilstrekkelig utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.
- Det er slitasje på overflater utover normal aldersslitasje.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Enkel standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Tilbygget del i front mot vest er revet på grunn av fuktskade.
- Taksperrer over uisolert bod er skiftet/forsterket på grunn av råte.
- Hull i takpapp er lokalt utbedret med asfaltmasse.

Kjente feil og mangler:
- Takpapp over uisolert bod bør skiftes.

Beskrivelse
Frittliggende uthus oppført i tre i 1 etasje pluss kaldtloft i 1960. Uthus er oppført med etasjeskille i tre. Fundamenter er delvis av betong, hvor det er krypkjeller under del av grunnflate. Etasjeskille og vegger er oppført i tre av ulik oppbygging. Det er brukt jernbaneskinner flere steder, både i etasjeskille og veggkonstruksjon, andre steder er det bindingsverk og bjelker. Det er malte trevinduer med enkelt glass. Det er malt dør i tre. Det er plassbygget 2-fløyet dør til bod. Salet takkonstruksjon over hoveddel med taksperrer i tre. Over utvendig bod er det flat takkonstruksjon med taksperrer i tre. Tak er tekket med bølgeblikkplater uten undertak. Tak over bod er tekket med takpapp over rupanel. Deler av uthus er revet i front og er mindre en opprinnelig bygget.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Vinduer og dører bør påregnes å skiftes ut.
- Det er målt fukt over skadegrense i trevirke i krypkjeller.
- Det er deler av krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
- Overstående er forhold som gir risiko for skjulte fuktskader som insekt- og råteskader i konstruksjoner.
- Uthus bærer preg av manglende vedlikehold.

Uthus er vurdert å være et renoveringsobjekt.

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

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

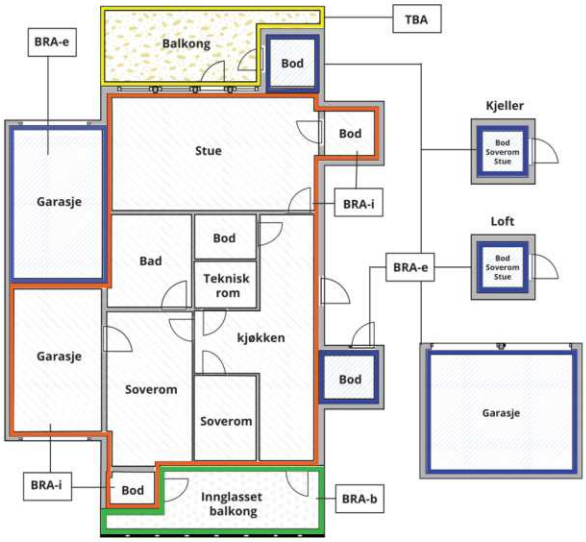
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	51			51	
1 etasje	72			72	86
Loft	30			30	11
SUM	**153**				**97**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, Bod, Kjellerstue, Kjøkken, Bad, Kott under trapp		
1 etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Stue, Stue 2, Kjøkken, Soverom, Trapperom		
Loft	Gang med trapp, Soverom, Soverom 2, Kott		

Kommentar

TBA åpent areal 1 etasje er balkonger rundt bolig fasade øst, syd og vest.
TBA åpent areal loft er balkong i tre med skråtak. Gulvareal er noe større, men med lav høyde på grunn av takutbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	52			52	
SUM	**52**				
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er lagt opp plank for lagring av materiell på kaldtloft med lav himlingshøyde, men gulvareal er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:
- Det forligger tegninger, men det er avvik fra disse. Det er annen plassering av vinduer og garasjedør. Det foreligger ikke ferdigattest.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	43			43	
SUM	**43**				
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, Bod 2, Hobbyrom	

Kommentar

Det er opplys at deler av uthus er revet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest, lovlighet er derfor ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	7
Garasje	0	52
Uthus	0	43

Kommentar

Enebolig S-rom kjeller er bod.

Garasje

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Jan Åge Vindholmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	50	34		0	2174.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selåsvatn 173

Hjemmelshaver
Vindholmen Erna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser På Selåsvatn i Åmli kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Gråvann fra kjøkken og bad i kjeller er ført til egen gråvannstank i hagen på eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	30.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Situasjonskart			Fremvist		Nei
Statens Kartverk			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	12.05.2025	
3	12.05.2025	
4	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UN8825

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250072

Selger 1 navn
Jan Åge Vindholmen

Gateadresse
Selåsvatn 173

Poststed	Postnr
SELÅSVATN	4868

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Erna Vindholmen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1960

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 65

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 467496

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Trolig fukt i gulv /vegg på bad i kjeller

Document reference: 307250072

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mannen til huseier var tidligere snekker og bygget badet selv. Usikker på hvem han brukte som rørlegger og elektriker . Vet heller ikke hvem som la gulvbelegget da dette er mange år siden og han døde i år 2001.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble lagt nytt belegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brudd på avløpsrør på utsiden av huset. Rett føre septiktank.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparerte brudd på avløpsrør. Har byttet stengekran for utev. vannkran.

Arbeid utført av: Aaland AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktmerker på vegger og gulv i potetkjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært lekkasje i tak på garasje i tilhørighet til uthus. Råteskader er reparert, men det bør legges ny papp på taket. Oppdaget også liten lekkasje i pipebeslag, som er tettet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er god trekk i pipa da gammel ovn hadde bra trekk. Litt dårligere trekk i opptenningsfasen med ny ovn, men fungerer med riktig bruk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus i huset.(Ikke de siste årene.) Har vært maur i huset. (Hovedsaklig på våren.)

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rettet opp mangeler avdekket av el. Kontroll i 2024

Arbeid utført av: Tvedestrand elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250072

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført el. Kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er gjort noe snekkerarbeid og murerarbeid av sønnen til huseier som har fagbrev som tømrer og har jobbet mange år som dette.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har blitt gjort snekkerarbeid på undertak til garasje ved vei. Ble montert lekter på siden av taksperrer da noen sutaksplater Begynte å sige ned/løsne fra taksperrer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var råteskade på tilbygg og garasje i tilknytning til uthus. Tilbygg er revet og råteskade på garasje er utbedret, men bør byttes ny takpapp på garasje.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nærmeste nabo har veirett på felles innkjørsel.

Document reference: 307250072

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250072

E-Signing validated

secured by nets

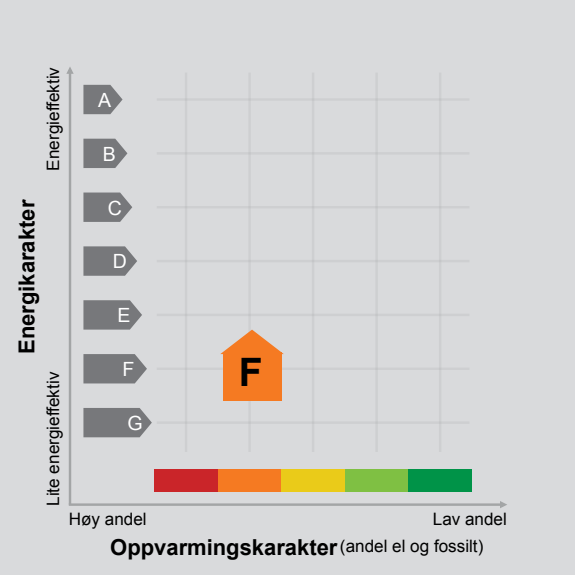
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Åge Vindholmen	b1f870c3be7500b4434f1dfd3c42bbd39261d394	03.05.2025 10:50:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 307250072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Selåsvatn 173
Postnummer	4868
Sted	SELÅSVATN
Kommunenavn	Åmli
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167731945
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127923
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE

Kommuneplan Åmli 2019 – 2031
Arealdel



Vedtatt av Kommunestyret den 27.02.20, PS 20/1

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Byggeområde (PBL § 11 – 7, nr 1)

Noverande og framtidige byggeområde er avmerka på kommuneplankartet.

Kommunen ønskjer å ha styring med utbygginga av byggeområda og utbygging kan derfor som hovudregel ikkje skje før det føreligg godkjent reguleringsplan. Utarbeiding av risiko- og sårbarheitsvurderingar i høve til samfunnssikkerheit inngår som del av plankravet.

Bestemmelsar for alle område avsett til framtidig byggeområde – fellesbestemmelsar etter pbl § 11- 9;

PLANKRAV (jf. pbl. § 11 – 9 nr. 1)

I område avsett til framtidig byggeområde, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20- 1 og 20 - 2, ikkje skje før området inngår i reguleringsplan.

For næringsområde (N x) gjeld eigne bestemmelsar om plankrav.

Område for spreidd bustadbygging i LNF område (B3 B4, B5 og B6) er unntatt krav om reguleringsplan.

UTBYGGINGSFØRESETNADER (jf. pbl. § 11 – 9, nr. 4, 6 og 8)

Rekkefølgje (nr. 4)

I byggeområda kan utbygging ikkje skje før godkjent bilvegtilkomst er etablert fram til tomtegrensa.

I byggeområde der det skal vere høg sanitærteknisk standard, kan utbygging ikkje skje før godkjente tilhøyrande tekniske anlegg (vassforsyning, avlaup og elektrisitetsforsyning) er etablert fram til tomtegrensa.

For næringsareala (N4, N5, N6 og N7) kan ein tillate samtidig utbygging av bygning og dei nemnde tekniske anlegga.

Estetikk & Byggeskikk (nr. 6)

Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.

Flom- og rasutsette områder (nr.8)

For nye og eksisterande utbyggingsområde må byggehøgde være i samsvar med NVEs retningsline 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar".

For dei byggeområde som ligg med omsynssone rasfare (etter aktsemdkart) skal det bli gjennomført nærare kartlegging av rasfaren før området kan bli bygd ut.

OMRÅDE LANGS VASSDRAG (jf. pbl. § 11 – 11 nr. 5)

Bygge- og deleforbod

I området 50 meter frå strandsona i vassdrag / 100 meter frå strandsona i Tovdalsvassdraget, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, kan det ikkje setjast i verk tiltak etter plb § 1 – 6.*

Der offentleg veg kjem nærare flaumvasstand enn den gjevne grense på 50 / 100 meter, gjeld den offentlege vegens byggegrense.

Ved fremjing av reguleringsplan i strandsona i vassdrag kan ein tillate at bygge-/delegrensa setjast ned til inntil 30 meter.*

** Vassdrag er her definert som;*

- *hovudløp til Nidelva, Gjøv og Skjeggedalsåna, samt sideløp til desse med sikker årsvassføring*
- *Vegårvassdraget*

1.1.1 BUSTADBYGGING

Bustadbygging i Åmli skjer i all hovudsak i regulerte bustadfelt i Kyrkjebygda eller som spreidd bustadbygging ute i grendene.

Kyrkjebygda/Åmli sentrum

I Åmli har det vore tradisjon for bygging av einebustader på forholdsvis store tomter, sjølv i dei mest sentrumsnære områda. Det er i dag byggeklare ledige sentrumsnære einebustadtomter i Kyrkjebygda,ved Århuskleiva Øvre, Skytehusrabben og i Århuskleiva). Det er samtidig regulert eit større område for bygging av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker i Negardsklaiva, på til saman 47 bueiningar. Området er ennå ikkje utbygd.

Regulering av nye felt tek forholdsvis lang tid, spesielt i sentrumsnære område der det vanlegvis knyter seg mange interesser til sentrale areal. Kommunen må til ei kvar tid ha byggeklare tomter i sentrum. Ei offensiv satsing på bustadbygging totalt for kommunen er kanskje 10-12 bustader i året, 6-7 av desse bør vere tilgjengelege i sentrumsområdet.

Utviding av areal for bustadbygging i Kyrkjebygda vil skje gjennom pågåande utarbeiding av kommunedelplan for Åmli sentrum.

Grendene

Bustadbygging i regulerte felt

Utanfor Åmli sentrum, som er omtalt i førre avsnitt, er det i dag (2020) etablert regulerte kommunale bustadfelt på Dølemo,Nelaug,og Selåsvatn.

- På Dølemo synast behovet for tomter i bustadfelt å vere dekka for planperioden.
- På Nelaug blei det i 2011 regulert eit nytt lite bustadfelt med 6 bustadtomter med moglegheit til å etablere inntil 10 bueiningar. I eldre bustadfelt er det få tomter att.
- På Selåsvatn, med akseptabel pendlaravstand til den store arbeidsmark¬naden langs kystenstripa, er det sett av eit område (B2) nord for Rv 415, som vil kunne vere eit attraktivt areal for bustadbygging med omsyn til m.a. sol og utsikt. Etabler¬ing føreset ei felles løysing på vassforsynings- og utsleppsforholda på Selåsvatn.

Bestemmelsar for bustadbygging i framtidige bustadområde etter pbl. § 11 – 9 nr. 4;

> ***Gang- og sykkelveg på strekninga Nylund Landhandel til kryss Flatenvegen skal vere etablert før utbygging kan skje i område B2 (Selåsvatn).***

Spreidd bustadbygging

Erfaringane viser at ein del av dei som ønskjer å bygge i Åmli vil bygge ute i grendene. Det er attraktivt med litt større tomter og gjerne med plassering i tilknyting til eksisterande bustadområde. Det er oftast folk med lokal tilknyting som ønskjer slike byggealternativ.

Det er sett av mindre område ute i bygdene der spreidd bustadbygging er tillate (B3, B4, B5 og B6), bestemmelsar til desse følgjer under.

Omfanget av bustadbygging i grendene i Åmli er låg, og ein ser ikkje gode løysingar for å kunne planleggje seg fram til ei slik busetting som det historisk har vore behov for. Omsynet til å ha ein avklart arealbruk for bustadbygging i grendene nedfelt i arealplanen, bør i Åmli sitt tilfelle vike for omsynet til eit faktisk behov for etablering og bustadbygging i grendene ut frå personlege ønske og lokale tilhøve. Omsynet til andre interesser

og moglege konfliktar må avklarast gjennom søknad om dispensasjon frå arealplanen. Sjå meir under kapittel 4.2.1.

For å kunne auke bustadbygginga i grendene ut over det som har vore trenden den siste tida, er det truleg naudsynt å kunne tilby ferdig opparbeidde og byggeklare tomter i område med særskilte kvalitetar. Slike prosjekt vil krevje ei offensiv økonomisk satsing frå utbyggar.. Ein vil då måtte fremme eigen reguleringsplan for prosjektet med dispensasjon frå arealplanen slik den ligg føre i dag.

Bestemmelsar for LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate etter Pbl. § 11 – 11 nr 2;

- ***Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhusbusetnad i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.***
- ***Tomtestorleiken bør ikkje overstige 5 dekar.***
- ***Tillate bebygd areal (BYA) er inntil 300 m² på den enkelte tomt.***
- ***Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.***
- ***Takvinkel skal vere minimum 22 grader.***
- ***Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.***
- ***Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terreng blir teke vare på.***
- ***På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.***
- ***Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrenseregla i veglova.***
- ***Innanfor områda som vist på kart kan tillatast bygd;***
    - ***B 3 – Sigridnes - Inntil 15 bustader***
    - ***B 4 - Skeimo - Inntil 7 bustader***
    - ***B 5 – Bjorevja - Inntil 5 bustader***
    - ***B 6 – Tveit - Inntil 7 bustader***

Fortetting

På Nelaug og Dølemo ligg det arealmessig til rette for vidare spreidd bustadbygging gjennom fortetting av eksisterande bustadområde. Slike løysingar føreset tilknyting til kommunalt vatn- og kloakknett, og avtale med grunneigar om kjøp av tomt. Dei same forholda gjer seg gjeldande i delar av Åmli sentrum, m.a. i Lillemo og eldre utbygde delar av Århuskleiva.

Bestemmelsar for fortetting og oppføring av nye bustader i noverande byggeområde i Åmli sentrum, Nelaug og Dølemo etter Pbl. § 11 – 9 nr. 3 og 5;

- ***Nye bustader skal knytast til kommunal vassforsyning og avlaupsanlegg.***
- ***Tomtestorleiken for einebustader bør ikkje overstige 1 dekar.***
- ***Tillate bebygd areal er inntil 50 % av den einskilde tomt, men maksimalt 300 m2.***
- ***På kvar tomt skal det vere minst 200 m² uteopphalds- og leikeareal.***
- ***Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhusbusetnad i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.***
- ***Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.***
- ***Bygningar innafor dei enkelte områda skal ha utforming, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.***
- ***Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogeleg av eksisterande terreng blir teke vare på.***
- ***Bygningar kan ikkje tillatast oppført nærare privat veg enn 8 meter frå midten av veg. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.***

Bruksendring

I Åmli kommune er det berre Åmli sentrum som etter retningslinjer er tettbygd område (meir enn 200 innbyggarar med innbyrdes avstand mellom bustadane < 100m). I alle dei spreiddbygde områda står det mange eldre hus som er fråflytta som fast bustad og med standard som ikkje oppfyller dagens krav korkje til bustad eller moderne hytte. Kommunen har, gjerne i forbindelse med vurdering av sal, fått forholdsvis mange førespurnader om bruksendring av desse bustadhusa til fritidsbustader. Til nå har kommunen ført ein svært restriktiv politikk på dette området. Mange gamle hus i grendene står framleis tomme store delar av året.

Det er ein tendens i tida til at forskjellen mellom bustad og fritidsbustad/bustad nr. 2 blir mindre, der mange hytter i attraktive område har minst bustadstandard på dei fleste funksjonsområda. Brukstida for fritidsbustaden aukar mykje om den har akseptabel standard. Tida er nå inne for kommunen til å prøve å medverke til standardheving på alle dei eldre og umoderne bygg som står rundt i grendene utanfor regulerte bustadområde, og eit tiltak kan vere å tillate bruksendring til fritidsbustad der ein føresett ei standardheving til vanleg god bustadstandard på vesentlege område for bygningen.

Oppsummert oversikt over framtidige bustadområde (B) avsett i planen

B2 = Selåsvatn

B3 = Sigridnes (Spreidd bustadbygging i LNF)

B4 = Skeimo (Spreidd bustadbygging i LNF)

B5 = Bjorevja (Spreidd bustadbygging i LNF)

B6 = Tveit (Spreidd bustadbygging i LNF)

I tillegg kjem ny bustadområde i Åmli sentrum.

1.1.2 FRITIDSBUSTADER/HYTTER

Generelt

I 1970- åra og første halvdel av 1980-åra vart det bygd mange hytter i Åmli kommune. Dei fleste av hyttene vart bygd i felt som var planlagd gjennom disposisjonsplan, og dei aller fleste blei bygd utan framført veg, straum, vatn og avlaup. I dei seinare åra har det vore større feltutbygging av hytter hovedsakleg vore på Hillestadheia, og det har vore ein del søknader om bygging av enkelthytter innanfor LNF- områda i kommuneplanens arealdel. Dei aller fleste søknadene har i tillegg vore nær vatn og vassdrag.

Bygging av enkelthytter med stor innbyrdes avstand (fred og ro) er arealkrevjande på det viset at slike hytter kan "splitte opp" større samanhengande område utan andre inngrep. Slik utbygging vil til ein viss grad kunne kome i konflikt med friluftsinteresser og ønsket om å ha ein del større samanhengande areal utan tekniske inngrep. Det er derfor viktig at framtidige hytteområde vert basert på ei høg arealutnytting, slik at arealbruken totalt sett for hyttebygging vert avgrensa.

For at hyttebygging på lang sikt skal kunne ha ei positiv verknad på busettinga, er ein avhengig av at det blir skapt etterspurnad av lokale varer og tenester etter at byggeperioden er over. Ein av dei viktigaste faktorane for å utløyse slik etterspurnad er at hyttene blir mykje brukt. Det er påvist stor grad av samanheng mellom høg standard og høg bruk på hyttene. Høg kvalitet på opplevingsverdiar i nærleiken av hytta er også viktig for å få høg bruk av hytta. Det er difor viktig at det finnast slike kvalitetar i nærleiken av hyttene. For at ein skal utløyse langsiktige positive effektar av hyttebygginga for den lokale busettinga, vil ein måtte prioritere høgstandard hyttebygging (innlagt straum, vatn, avlaup og framført veg), og hytteområde der det finst gode naturkvalitetar og der det vert lagt til rette for bruk med varierande grad av tilrettelegging.

Omfanget av avsette områder for framtidig hyttebygging

For å ha disponible areal for å nå målet i kommuneplanen om «Satsing på reiseliv og tilrettelegging for hyttefelt» , skal det settast av areal for å nå målet. Det må takast omsyn til at det på historisk grunnlag er ein stor risiko for at mange av utbyggingsområda ikkje vert realisert i planperioden. Dette kan skyldast uvisse rundt marknadssituasjon / utvikling og manglande moglegheit / interesse / risikovilje frå grunneigarsida.. Det er lagt inn rekkefølgjebestemmelsar for einskilde område der det er naturleg for å sikre ei fornuftig utvikling av arealbruken. Ein vil ved neste rullering av kommuneplanen kunne ta ut område der det ikkje ligg føre godkjent reguleringsplan og påbegynt opparbeiding/sal av tomter.

Hovudprinsipp for utvalet av områder for framtidig utbygging av fritidsbustader

- For å sikre høg bruk og stor samfunnsnytte er det lagt vekt på;
    - Relativt **snøsikre** område som gir grunnlag for heilårsbruk og/eller **vassdragskvalitetar**.
    - Utbyggingsområde planlagt for hyttebygging med **høg standard** (straum, innlagt vatn, avlaup og framføring av veg).
    - Område som kan **tilretteleggast for friluftsliv** sommar og vinter.
    - Området skal aleine, eller saman med nærliggande noverande/framtidige hytteområde, danne **hyttegrender** av ein viss storleik. Dette for å redusere samla arealbehov/influensområde og for å samordne/effektivisere utbygging og framtidig tenesteyting.
- Ut ifrå dette er det velt ut to segment;
- **Høghei** – i høgheiområda er område i randsona gitt prioritert framfor dei som ligg midt inne på heia.
- **Vassdrag** – i vassdragsnære område er det gitt prioritet til område som er utforma slik at det har ein mindre del av arealet i sjølve 30/50 meters beltet mot vassdrag/vatn, eller der det blir danna "restareal" mellom veg/vassdrag.

Områda er vidare vurdert ut frå sjekkliste mot konfliktområde og i høve til sterke busettings- og næringsutviklings-interesser.

Ut frå dette er det så tatt inn framtidige utbyggingsområde for fritidsbusetnad/hytter.

Oppsummert oversikt over framtidige område for bygging av hytter/fritidsbustader (F)

Tabell 1. Oppsummert oversikt over framtidige hytteområde avsett i planen.

Nr	Namn[1]	Areal (ca daa)	Berekna tal på tomter[2]	Gnr/bnr
F1A	Ytre Ramse A - Rosdalen	512	102	13/1
F1B	Ytre Ramse B – Vrettet	303	61	13/1
F2	Hillestadheia II	1303	261	11/6 og 11/7
F3	Oland - Baltefoss	562	112	24/2 og 24/5
F4	Tviland/Eppeland - Svanetjønn	671	134	64/1 og 65/7
F5	Gjøvland - Breivatn	737	147	36/1
F6	Askland - Sinevatn	1789	357	20/1, 20/3, 20,5, 20/9
F7	Asklandsfossane	528	106	20/3
F8	Øy - Stokksvatn	595	119	29/1, 29/10, 29/24
F9	Øy - Breiungmoen	536	107	29/1, 29/5, 29/10
F10	Katerås – Lislehei	523	105	33/2
F13	Rukkedalen/Berghei	2645	529	15/1, 15/2, 15/3,5 og 15/4
F14	Sigridnes	69	14	61/21
F15A	Homdromsheia - Hestedalsfjellet	288	58	25/397
F15B	Homdromsheia – Primtjønn	312	62	25/397
F16	Katerås – Spjotvatn	828	166	33/1
F17	Håkedalsvatnet	597	120	14/1 og 14/2
F18	Håkedal	1114	223	14/2
F19	Øvre Ramse - Steggebusteane	1498	300	11/1, 11/5, 11/7
F20	Homdromsheia – Grendalen	228	46	24/1,11
F21	Øy -Nobbesund	126	25	29/10
F23B	Grimelandsvatnet	62	12	50/1
F25	Harstveit - Storebrot	195	39	23/4,5
F30	Øy - Sjodiplane	348	70	29/4, 29/24, 29/10
F31	Dale Aust – Buhei	1560	312	6/1, 7/1
F32	Dale Nord – Lislehei	338	67	6/3, 6/1
F34	Vestre Vimme	167	34	57/2
F35	Skeimo	444	88	70/3, 72/5
F36	Dølemo - Øykil	179	36	65/8, 66/1
F37	Hovdekilen	89	18	47/1
		20582	**4116**	

Bestemmelsar for områder avsett til utbygging av fritidsbustader/hytter *etter pbl. § 11 – 9 nr. 1 og 4;*

Utbygging av område avsett i arealdelen som framtidig byggeområde for fritidsbustad/hytter, og frådeling til slike, kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan og det er etablert anlegg som sikrar den einskilde fritidsbustad/hytte tilgang på;

- ***Vegtilkomst til tomtegrensa (min. vegklasse 3 i normalar for landbruksvegar for fellesvegar)***
- ***Parkering (minimum 2 biloppstillingsplassar per hytte)***
- ***Renovasjonsordning***
- ***Nærmiljøanlegg for leik og friluftsaktivitetar med storleik på areal dimensjonert etter byggeområdet sitt omfang.***

Særlege bestemmelsar for rekkefølgje i område avsett til utbygging av fritidsbustader/hytter *etter Pbl. § 11 – 9 nr. 4;*

Rekkefølgjebestemmelsar for nokre av områda avsett i arealplanen som framtidig byggeområde for fritidsbustad/hytter;

Område Tovdalsheia/Storliheia;

I området F19 (*Steggebusteane/Røyrkjennheia/Prevista6)* ***kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før F2*** *(Hillestadheia II/Prevista5)* ***og noverande reguleringsplan "Hillestadheia I" er 75% ferdig utbygd*** *(gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).*

Område Katerås;

I området F10 kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterende felt Spjotvatn (2008) er 75% ferdig utbygd *(gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/ tomtene).*

Område Selåsvatn;

I området F23 (Selåsvatn) kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterande felt nord for vatnet er 75% ferdig utbygd *(gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).*

Område Ytre Ramse;

I området F1B kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før F1A er 75% ferdig utbygd *(gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).*

Område Dale Aust;

I området F31 (Dale Aust) kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) under kote 675 ikkje skje før; 1) det er ført veg opp til kote 675 med minimum kvalitet på vegen tilsvarande skogsbilveg klasse 3 og 2) Byggjeområdet over kote 675 i F31, og F32 (Lislehei), må vere 85% utbygd *(gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 85% av einingane/tomtene).*

Føringar for bruk av utbyggingsavtaler for hytteområde etter PBL § 11 – 9 nr 2, jfr § 17-2

For å sikre kommunen sine interesser som samfunnsplanleggjar og mogeleg framtidig driftsansvarleg for tekniske anlegg, vil kommunen sette som ein føresetnad for godkjenning av reguleringsplanar for fritidsbusetnad, at det inngåast utbyggingsavtale etter pbl kap. 17 for det einskilde område.

Forhold som vil bli vektlagt i desse utbyggingsavtalane vil være;

- ***Hytteområdet skal sikrast tilgang til opparbeidd og merka turløypenett for sumar og vinterbruk.***
  - *Turløypenettet skal, i tillegg til å tene hyttegjestene, vere tilgjengeleg for allmenta med vegtilkomst og parkeringstilhøve av god kvalitet.*
  - *Turløypenettet skal vere omfatta av avtaler med aktuell(e) grunneigar(ar) som sikrar rett til framtidig opparbeiding, vedlikehald og bruk av løypenettet.*
  - *Turløypenettet skal fastleggjast på kart som eit vedlegg til reguleringsplanen og utarbeidast i samråd med kommunen for å sikre kvalitet.*
  - *Turløypenettet må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vere inngått bindande avtaler med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag.*
  - *Tilgang til løypenett for hytteområda kan sikrast gjennom opparbeiding av eige løypenett eller som del av tilstøytande løypenett. Turløypenettet skal som hovudregel byggje opp under og styrke eksisterande etablert løypenett, og vidare medverke til å knyte ulike friluftsområde saman. Løypenett bør utgjere minimum 5 km per påbegynte 50 hytter.*
  - *Tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål vil inngå i avtalen der hytteområdet ligg i nærleiken av attraktive vassdragskvalitetar.*
  - *For dei områda som turløypenett ikkje lar seg gjennomføre på grunn av eigedomsgrensar, terrengtilhøve og/ eller fysiske hindreingar, skal ein legge til rette for annan tilgang. Døme kan vere tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål.*

- ***Hytteområdet skal sikrast tilgang til nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.***
  - *Nærmiljøanlegg må sikrast ein viss kvalitet. Det skal vektleggast å nytte lokale føresetnader i terreng, klima og andre tilhøve for å få ei mest mogeleg naturleg og miljøtilpassa opparbeiding.*
  - *Nærmiljøanlegg må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vert inngått bindande avtaler med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag.*

- ***Hytteområdet skal sikrast eit godt grunnlag for framtidig drift og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup.***
  - *Det skal avklarast i avtalen kven som har ansvaret for opparbeiding og drift av tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.*
  - *Kommunen kan sette krav knytt til standard på tekniske anlegg som dei etter lov og forskrift kan måtte overta drifts- og/eller vedlikehaldsansvar for.*
  - *Det skal inngåast bindande avtalar med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag til tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.*

- ***Hytteområdet skal sikrast heilskap med tilstøytande noverande hytteområde***
  - *For å sikre heilskap i det samla hytteområdet, og ein planstatus som stemmer med faktisk utbygging, vil det kunne bli sett krav om samtidig regulering av område avsett til framtidig hytteområde saman med tilstøytande eksisterande hytteområde utan reguleringsplan. Dette vil vere særleg naturleg i dei tilfelle der det er tale om to hytteområde (noverande og framtidig) med samanfallende grunneigar(ar).*

- ***Hytteområdet skal i størst mogeleg grad sikrast aktiv bruk***

For å sikre at Åmli kommune vert tilgjengeleg som hyttekommune også for dei som ikkje kan/vil eige eiga hytte, og for å få eit ønskjeleg forhold mellom arealbruk og overnattingsdøgn, kan det verte stilt krav om å setje av område i planen for utleigehytter med vidare definert storleik/kapasitet **Retningsliner for hyttebygging i Åmli kommune:**

(Retningslinene under er meint som rettleiing for utarbeiding av reguleringsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.)

1.1.3 NÆRINGSVERKSEMD

Tilrettelegging for næringsutvikling gjennom arealdelen er å sikre framtidige areal som er vel eigna for den type næringsverksemder som vert etablert i framtida. Ein har areal som har ulike kvalitetar tilpassa ulik type næringsverksemder. Ein har i stor grad bygd på dei områda som vart sett av i førre plan og supplert desse områda med utvida areal.

Areal til reiselivsverksemder er svært vanskeleg å utpeike før totalproduktet og investorane har signalisert interessene sine. LNF-områda må kunne brukast til slike etableringar utan at områda er utpeika på arealdelen.

Næringsområda innom Åmli sentrumer lagt inn i Kommunedelplan for Åmli sentrum, og er såleis teke ut.

Større næringsområde

N1: Engenes: (del av Kommunedelplan for Åmli sentrum) er tiltenkt etableringar utan høge og ruvande bygg, utan støy og røyk og utan behov for omfattande utandørs lagerplass. Området vil vere svært godt tilpassa verksemder som baserer seg på IT og dei tilsette sine kunnskapar, og på direkte besøk frå kundar. Etableringane her må tilretteleggast slik at dei tek miljømessige omsyn til;

- innsyn frå riksvegen/Åmli sentrum og Århuskleiva bustadfelt
- naboskapet til Sentrum friluftsområde
- nærområde til bustadområde på Engenes
- trafikken inn/ut frå bustadområda på Engenes går gjennom området.

Området er over lang tid tatt i bruk til forskjellig næringsverksemd og avmerka som noverande industriområde i kommuneplanens arealdel. Område har formelt aldri vore regulert. Reguleringsplan for Engenes Næringsområde er under utarbeiding og vil bli vedteke i 2014.

N2: Hegna: (del av Kommunedelplan for Åmli sentrum) er tiltenkt eventuelle utvidingar av eksisterande verksemder og nyetableringar med større og ruvande industribygg. Reguleringsplan ligg føre.

N3: Jordøya: For etablering av stor/tungindustri har ein eit areal på Jordøya, Simonstad som område for etablering av framtidig næringsverksemd. Her er det ein infrastruktur rundt noverande sagbruk og det er jernbanetilknyting med sidesporet til Sørlandsbanen, og planer for etableringa av et fullskala biodrivstoffanlegg. Detaljreguleringsplan for Jordøya Industriområde blei vedteke i 2008.

N4: Tveit (Stigvassmoen): Ein har vesentleg utvida eit eksisterande næringsområde på Tveit, det det er etablert 3 verksemder. Området har med sin korte veg til sentrum kvalitetar som gjer at ein kan utvide området vesentleg.

Øvrige større næringsetableringar som ikkje er stadbundne bør, så langt det er føremålstenleg ut frå miljøomsyn, etablerast sentrumsnært. Der har ein all nødvendig infrastruktur og nærleik til større bustadområde og ein vil såleis redusere transportbehov for arbeidstakarar.

Mindre grendevise næringsområde

Ein del mindre verksemder veks ut av ei etablering i lokalmiljøet. Mange av desse ligg i bustadområde og utnytter eksisterande lokalitetar i oppstartfasen. Ved vekst og ekspansjon i slike bedrifter kan utvidingar kome i konflikt med bumiljøet, det vere seg med auka trafikk, støy, støv-/røykutslepp, estetiske inngrep i kulturlandskapet m.m. Ein har gjennom arealdelen sett av område for mindre etableringar ute i grendene som eit alternativ til utvidingar i buområda. Etablering i slike område føreset at verksemda er av ein slik karakter at det kan finnast tilfredsstillande løysingar på vassforsyning og utslepp. Område er sett av på **Nelaug (N5)**, **Selåsvatn (N6) og Gjøvdal (N7)**. Områda på Nelaug og Selåsvatn er ikkje tatt i bruk. I området i Gjøvdal (N7) er det etablert 1 verksemd (N7n), og arealet er i utvida med (N7f) for å oppretthalde ledig areal for etablering.

Bestemmelsar for utbygging av byggeområde avsett til næringsverksemd (Nx), etter pbl. § 11 – 9 nr. 1, 5 og 6;

1. Plankrav (etter nr. 1)

For tiltak der bestemmelsane for bygg- og anleggsstorleik og form (pkt 2 gitt nedanfor) ikkje vert oppfylt, vert det sett krav om reguleringsplan.

2. Bygg- og anleggsstorleik og form (etter nr. 5 og 6)

- ***Innanfor byggeområda vert tillate oppført bygningar i maksimalt 2 etasjar, med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter og mønehøgde 9 meter og maksimum 300 m² grunnflate.***
- ***Ved utbygging skal det takast omsyn til terrengformasjonar og til vegetasjon i området, slik at området sin karakter og profil blir teke vare på.***
- ***Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha ei utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnaden og byggeskikk på staden.***

Oppsummert oversikt over næringsområde (N) avsett i planen

(I tillegg kjem næringsområda på Engenes og Hegna som er omfatta av kommunedelplan sentrum)

N3	= Jordøya	N4 f	= Tveit II	N6	= Selåsvatn	N7 f	= Gjøvdal II
N4 n	= Tveit	N5	= Nelaug	N7 n	= Gjøvdal		

N= Næringsverksemd, n = noverande, f = framtidig

Næringsområde – utleigehytter (NU)

I utgangspunktet ønskjer ein at hytteutbygging skjer i større felt. I nokre tilfelle kan det være ønskjeleg å leggje ut eit mindre hytteområde på ein landbrukseigedom for oppføring av utleigehytter. Ofte vil det være tale om eit tiltak for å få ei ekstrainntekt på eit gardsbruk/landbrukseigedom, noko som igjen vil styrke driftsgrunnlaget og dernest grunnlaget for busetting. Om eit slikt tiltak vert knytt opp til gardsbruket på permanent basis, vil det kunne vurderast å være samfunnsmessig så positivt for å sikre driftsgrunnlaget på landbrukseigedomen, at ein kan vurdere arealbruken i område med interessemotsetnader annleis enn om det er tale om å sele ut hyttetomter.. Det sentrale for å sikre ei langsiktig styrking av driftsgrunnlaget, og ivareta føremålet med arealdisponeringa, vil være å hindre ei automatisk rett til frådeling av utbyggingsområdet slik Jordlova gjer grunnlag for i si §2. Same §2 gjer moglegheit for å styre dette.

Bestemmelsar for utbygging og frådeling av byggeområde til Næringsområde–Utleigehytter (NU)

- ***For områder avsett til Næringsområde–Utleigehytter (NU) gjeld same bestemmelsar, retningsliner og føringar for utbyggingsavtale, som for andre område for fritidsbebyggelse jamfør kapittel 4.1.2 i denne plan.***
- ***Det vert ved vedtak av denne plan, i medhald av Jordlova §2, gjort gjeldande at føresegnene i Jordlovas §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda Næringsområde–Utleigehytter (NU).***

Oppsummert oversikt over næringsområde – utleigehytter (NU) avsett i planen

NU1 n = Fosslaug (Hillestad) NU2 f = Flatemo (Myre)

NU = Næringsområde - Utleigehytter, n = noverande, f = framtidig

1.1.4 IDRETTSANLEGG

Det ligg område for idrettsanlegg i plankartet. Dette gjeld;

- Noverande skytebanar på Dølemo (I1 n), og i Gjøvdal (I3 n).
- Ny leirduebane med to alternative lokalitetar ; Gjøv (I5 f) og Flåstøylmyr (I6 f).
- Nytt område for alpinanlegg (I4)i samband med byggeområde F13 - Berghei.

Oppsummert oversikt over idrettsanlegg (I) avsett i planen

Skytebane på Dølemo (I1 n)	Leirduebane Gjøv (I5 f)	Alpinanlegg (I4f)
Skytebane i Gjøvdal (I3 n)	Leirduebane Flåstøylmyr (I6 f)	

I = Idrettsanlegg, n = noverande, f = framtidig

1.1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

Masseuttak – fjell og lausmasser

På kartdelen er det avmerkt eksisterande og planlagde område for masseuttak. Det er utarbeidd eit sand- og grusregister for kommunen.

Bestemmelsar til område for råstoffutvinning etter pbl. § 11 – 9 nr 1;

I områder avsett til råstoffutvinning, kan arbeid og tiltak som nemnd i plan- og bygningslovens § 20- 1 og 20 – 2 samt frådeling til slike formål, ikkje skje sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningsliner til områder for råstoffutvinning;

- ***Store masseuttak bør leggjast skjerma for innsyn.***
- ***Reguleringsplan skal i størst mogleg grad der det er naturleg innehalde nærare bestemmelsar om;***
  - *tilkomst*
  - *tillatt omfang av massetiltak i areal, volum og høgde over grunnvasstand*
  - *tidsavgrensing*
  - *avslutting (sikring for menneskjer og dyr samt opprydding/planering – i masseuttak for lausmassar bør det og setjast bestemmelsar om tilbakeføring av opphavleg eller anna vegetasjonsfremjande toppdekke for å sikre etablering av vegetasjon).*
  - *detaljert driftsplan (avhengig av storleik på masseuttak, driftstid/tidshorisont og grad av interessemotsetnader, kan framlagt reguleringsplan verte godkjent som tilstrekkjeleg detaljert driftsplan).*
- ***Reguleringsplan sendas Direktoratet for mineralforvaltning for uttale. Kommunen kan gje Direktoratet for mineralforvaltning heimel til å godkjenne driftsplan og føre tilsyn med drifta.***
- ***Før ein gir løyve til nye masseuttak må ein sikre at noverande masseuttak på same eigedom vil bli avslutta på ein god måte, tilsvarande krav for nye masseuttak. Det kan vere aktuelt å inngå eigen utbyggingsavtale for å sikre ei slik avslutting.***

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet som jernbane, regionalnettet for kraftforsyning (=>132 kV), riksveg 41, fylkesvegar, kommunale vegar, samt private bilvegar og skogsbilvegar er vist på plankartet.

1.3 Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (PBL § 11 - 7, nr 5)

I Åmli har vi store områder med landbruks-, natur- og friluftsinteresser (LNF). Spreidd utbygging er i utgangspunktet ikkje tillate i desse områda.

1.3.1 DISPENSASJON I LNF-OMRÅDA

I Åmli er det ikkje stort utbyggingspress totalt sett. Arealpolitikken blir difor ikkje først og fremst prega av å styre ei utvikling med press på areala, men å forsøke å legge forholda til rette for ei ønska utvikling. LNF-områda vert såleis på sett og vis eit "restareal" der det ikkje er gjort grundige vurderingar av arealet i forhold til kva arealbruk som kan vere ønskeleg og akseptabelt. Slik sett kan det, når konkrete saker dukkar opp, vere ønskeleg med utbyggingstiltak i LNF-områda. Sidan slik utbygging må ha dispensasjon frå arealdelen, er det utarbeidd ein del retningsliner for praktisering av dispensasjonssaker. Retningslinene er rettleiande og gir ikkje heimel for vedtak, men er politiske signal på ønska utvikling.

Sjølv om ein i størst mogeleg grad vil leggje til rette for utbygging, vil det ved større byggtiltak som til dømes omfattar fleire einingar, store volum, eller i område med interessekonfliktar, likevel være naudsynt å krevje reguleringsplan for tiltaket.

Generelle retningsliner for dispensasjon til utbyggingstiltak i LNF-områda.

Generelt.

- *Dispensasjon for byggetiltak i LNF-områda kan berre gjevast når tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.*
- *Kommunen sitt planutval kan ikkje gje dispensasjon før saka er lagt fram for berørte statlege og fylkeskommunale instansar for uttale når tiltaket kan ha nasjonal eller regional interesse.*

Bumiljø.

- *Det skal visast ei svært streng haldning til tiltak som kan føre til negative konsekvensar for bumiljøet, slik som auka trafikk, støy, støv, lukt m.m.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Hytter tillatast ikkje bygd i eller i nærleiken av noverande bustadområde.*

Jordvern.

- *Utbygging til bustadformål og til næringsverksemd bør ikkje finne stad på god dyrka mark. Slik utbygging må òg ta omsyn til arrondering av innmarksareal og til driftsforholda for omkringliggjande skog.*
- *Utbygging av hytter/fritidshus tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark eller på skogmark av høg bonitet. Utbygging av utleigehytter som ein del av landbruksnæring, og som ikkje vert delt frå, har mindre strenge krav til*

Kulturlandskap/kulturminne.

- *Levande kulturlandskap skal takast vare på og få særleg merksemd ved byggetiltak i eller nær slike område.*
- *Hytter tillatast ikkje bygd inn i eksisterande kulturlandskap.*
- *Det skal visast ei streng haldning til sterke inngrep i kulturlandskapet i buområda og til inngrep som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne.*

Forts. neste side…

Rekreasjons- og friluftsområde.

- *Det skal visast ei svært streng haldning til bygging i dei områda som er merka som byggjeforbodsområde for hytter/fritidshus.*
- *Restaurering av hytter, stølsbuer o.l. innanfor byggjeforbodsområde skal likevel kunne tillatast.*
- *Gode reiselivsanlegg og utleigehytter med stor næringsmessig betyding vil ein kunne vurdere å godkjenne i utkantane av dei områda som i arealdelen er merka med byggjeforbod mot fritidsbustader og i LNF-områda generelt. Eventuell utbygging skal skje på grunnlag av reguleringsplan.*
- *Byggetiltak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikkje kjem i konflikt med kjende friluftsinteresser som turområde, badeplass, fiske m.m.*
- *Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggast vekt på å sikre "grøne korridorar" i utmarksområde for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.*
- *Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.*

Natur- og miljø

- *Utbyggingstiltak skal vurderast mot konsekvensar, jamfør temakart, ressursoversiktar, rapportar og rettleiingar nemnt under pkt. "**Feil! Fant ikke referansekilden.**" side **Feil! Bokmerke er ikke definert.**.*

Trafikktryggleik

- *Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrsler frå riksveg.*
- *Tilkomst til nye bygg/anlegg søkast løyst ved tilknyting til eksisterande avkøyrsler frå fylkesveg og kommunal veg der forholda ligg til rette for det.*

Masseuttak

- *For opning av nye masseuttak gjeld bestemmelsar og retningsliner gitt i kapittel 4.1.5**Feil! Fant ikke referansekilden.***

Flaum, ras og radon

- *Tiltaket må vurderast i høve til flaum- og rasfare, radonfare og andre moglege risikofaktorar.*

1.3.2 SPREIDD BUSTADBYGGING

For å oppretthalde grunnlaget for busetjing, og for å styrke grendesentra i kommunen, er det eit ønskje å kunne tillate spreidd bustad- og næringsverksemd i LNF - områda.

Utbygging må skje på grunnlag av ei individuell og konkret vurdering av ulike interesser knyta til areala. Dersom det ikkje er vesentlege konfliktar, kan ein gje dispensasjon frå kommuneplanen. Slike saker skal behandlast av det faste utvalet for plansaker.

Dersom føresetnadene for å kunne gi dispensasjon er til stades, gjeld følgjande retningsliner:

Retningsliner for dispensasjon til bustader i LNF-områda etter pbl. § 11 - 11 nr. 2 ,jfr. § 11 – 7 nr. 5 bokstav b.

- *Bustadbygging i LNF område bør fortrinnsvis plasserast i tilknyting til eksisterande busetnad i grendesentra. Mest aktuelle område ut frå omsyn til utvikling av gode bumiljø ville vere:*
  - *Harstveit/Saurbekkflota - Rimeleg nærleik til butikk. Eksisterande bumiljø.*
  - *Øvre Ramse - God nærleik til butikk. Eksisterande bumiljø.*
  - *Selåsvatn - God nærleik til butikk. Eksisterande bumiljø med problematisk vassforsyning og avlaupsforhold i dag.*
  - *Tveit - Eksisterande grend av ei viss storleik med godt etablert bumiljø. Senterfunksjonar og skule/barnehage vert ivaretatt i Åmli sentrum.*
- *Bebyggelsen bør ikkje lokaliserast til dyrka mark.*
- *Bebyggelsen må bare plasserast der det finnast, eller let seg gjere å etablere for utbyggar si eiga rekning; straumforsyning, tilfredsstillende vassforsyning, godkjente avlaupsordningar og godkjent avkjørsel.*
- *Bebyggelsen må ikkje plasserast i konflikt med sterke naturverninteresser, kulturverninteresser friluftsinteresser eller landskapsomsyn.*
- *Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhus i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.*
- *Tillate bebygd areal er inntil 300 m² på den enkelte tomt.*
- *Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terreng og nærliggjande bygningar.*
- *Takvinkel skal vere minimum 22 grader.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå vegmidt. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.*

1.4 Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag

1.4.1 GENERELT

I Åmli kommune er Tovdalsvassdraget og Vegårvassdraget verna gjennom Verneplan for vassdrag. Dette utgjør totalt 299 km², som igjen utgjør ca 26% av Åmli kommunes totalareal. Tilsvarande tal for Aust Agder er 30% og for landet under eitt 37%.

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag er gitt ved kongelig resolusjon av 10. november 1994, jamfør plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 17-1, første ledd. Kommunar og fylkeskommunar skal legge retningslinene til grunn for planlegging etter plan- og bygningslova i verna vassdrag. Dei verna vassdraga i Åmli kommune skal forvaltast i høve til dei kriteria som går fram av rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag.

I dei Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag er det gjeve forslag for inndeling av vassdragsbeltet i dei verna vassdraga i ulike forvaltningsklassar;

- **Forvaltningsklasse 1**; Inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, herunder fiske og framkomme i og langs vasstrengen, eller opplevingsverdiar, unngåast.
- **Forvaltningsklasse 2**; Hovudtrekka i landskapet må søkast oppretthalde. Inngrep som *endrar* tilhøva i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i dei område som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen, bør unngåast. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringar av ein viss betyding i sjølve vasstrengen, bør unngåast. Leveområde for trua plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar bør gjevast særleg vern.
- **Forvaltningsklasse 3**; Det er svært viktig å bevare naturens preg av å vere lite råka av moderne menneskeleg aktivitet. Alle formar for omdisponering av areal i vassdragsbeltet bør unngåast. Vasskvalitet og naturleg vassføring må søkast oppretthalde. Alle formar for inngrep som reduserer vassdragets sin verdi må ein søke å unngå.

Inndelinga i forvaltningsklassar for eit nærare bestemt vassdrags er gitt under omtalen av kvart av dei aktuelle vassdraga under.

Sjølve vassarealet i vassdragsbeltet er lagt ut med ulik arealbrukskategori etter som kva for forvaltningsklasse som er lagt til grunn for dei ulike delane av vassdraget;

- Forvaltningsklasse 1; Friluftsområde
- Forvaltningsklasse 2; Frilufts- og naturområde i kombinasjon
- Forvaltningsklasse 3; Naturområde

Nedbørsfeltet til dei verna vassdraga er i plankartet avmerka med eigen skravur.

1.4.2 TOVDALSVASSDRAGET

Tovdalsvassdraget blei først omfatta av eit vern oppstraums foten av Rjukanfossen gjennom Verneplan IV vedteke i 1993. Tovdalsvassdraget blei vidare verna ned til Herefossfjorden ved supplering av Verneplan for vassdrag i 2005.

Grunngjevinga for det samla vernet av Tovdalsvassdraget er omtalt i St.prp.nr. 75 (2003-2004). Eit utdrag er attgjeve her;

- *"Vassdraget er typevassdrag og har referanseverdi med lange hydrologiske dataserier. Det har gjennom en årrekke vært brukt i forskning knyttet til sur nedbør og anses som landets viktigste referansevassdrag i den sammenheng."*
- *"Vassdraget har svært store kulturminneinteresser fra et langt tidsrom. Mange kulturminner, særlig de svært verdifulle tømmerfløtningsanleggene, har nær tilknytning til elver og vann."*

- *"Tovdalsvassdraget er et av få vassdrag i Sør-Norge som går fra fjell til fjord og som er lite påvirket av moderne tekniske inngrep. Hele nedbørfeltet er svært godt egnet til ulike friluftsaktiviteter og bruken av området er stor."*

Inndelinga i forvaltningsklasser for eit **100 meter** breitt vassdragsbelte langs Tovdalselva;

- Forvaltningsklasse 1: Tovdalselva innafor planområdet til reguleringsplan for Dølemo sentrum.
- Forvaltningsklasse 2: Resten av Tovdalselva nedstraums foten av Rjukanfossen.
- Forvaltningsklasse 3: Tovdalselva oppstraums foten av Rjukanfossen (Årdalen naturreservat)

Åmli kommune ønskjer at det i samband med vernet i størst mogeleg grad framleis skal være mogeleg å ;

1) drive stadbunden tradisjonell næringsverksemd langs Tovdalsvassdraget og
2) sikre og styrke busetnaden i grendene langs vassdraget.

Det er ønskjeleg med ei felles forståing og praktisering av dei ulike forvaltningsklassane langs heile vassdraget, og ei nærare utarbeidd lokaltilpassa geografisk inndeling i forvaltningssonar. Ein vil samarbeide med dei andre kommunane langs den verna delen av Tovdalsvassdraget for å forsøke å få på plass ei slik heilskapleg forvaltning der mellom anna omsynet til busetnad og lokale næringsinteresser vert lagt til grunn for innhald og geografisk inndeling i forvaltningssoner/-klassar.

1.4.3 VEGÅRVASSDRAGET

Vegårvassdraget blei verna i Verneplan III for vassdrag i 1986.

Grunngjevinga for vernet av Vegårvassdraget er omtalt i NOU 1983; 42"Naturfaglige verdier og vassdragsvern". Eit utdrag av verneverdiar er attgjeve her;

- *"Vegårvassdraget har et stort mangfold av kulturminner".*
- *"Vassdraget brukes mye til friluftsliv (…). Særlig må partiene rundt og nord for Vegår framheves som godt egnet både til sommer- og vinteraktiviteter.*
- *"Produksjonen av vilt er stor, særlig av elg og rådyr. Nedbørfeltet er et godt jaktterreng."*
- *"Flere av myrene i nedbørfeltet hører til de botanisk mest verdifulle i fylket (…)."*

Inndelinga i forvaltningsklassar for eit 50 meter breitt vassdragsbelte langs Vegårvassdraget;

- Forvaltningsklasse 2: Den delen av Vegårvassdraget som ligg i Åmli kommune (jamfør gjeldande inndeling av tilgrensande område i Vegårshei kommune).

Åmli kommune har ikkje utarbeidd eigen lokal forvaltningsplan for den del av Vegårvassdraget som ligg i kommunen og har heller ikkje planar om slik utarbeiding.

1.5 Omsynssoner (pbl § 11-8) bokstav a og c

Det er lagt inn slike omsynssoner i planen:

1.5.1 SIKRINGSSONE RUNDT VASSKJELDER (H 110)

Omsynssone er lagt ut for å sikre grunnvasskjelder til vassverka for Åmli sentrum (Gjøv) og Dølemo. Det er gitt eigne arealrestriksjonar på områda rundt inntaka til Gjøv og Dølemo vassverk.

1.5.2 SIKRINGSSONE RUNDT AVSLUTTA AVFALLSDEPONI (H740)

Område for avslutta avfallsdeponi er merka i plankartet som "Område med forureina grunn".

1.5.3 SIKRINGSSONE RUNDT MIDDELALDERSKE KIRKESTEDER (H730)

For sikringssonen gjeld følgende bestemmelser:

- Den middelalderske kirkegården og kirken er et automatiske fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra Kulturminneloven.

1.5.4 OMSYNSSONE FLOMFARE (H320)

Det ligger tre ulike flomsoner i kommuneplanen.

- Tovdal (Fra Austenå til Dølemo). Flomsonen er basert på reelle målingar frå flaumen i 2017. Rapport frå NVE karakteriserer denne som ein 50-100 års flaum.
- Nelaugvatnet. Etter tilråding frå NVE med reguleringsplan for Villfarstangen i 2012 er omsynssona for flomfare satt til kote 143.
- Nidelva (Åmli sentrum) Rapport utarbeida av COWI, med reguleringsplanar for Åmli sentrum, er det utført en berekning av vass-stand for en 200 årsflom. På grunn av forventa klimaendring er det lagt til 20% på flomvassføringa. Den modellerte strekningena dekker området frå samløpet Nidelv/Gjøv og ned til Nelaug.

Omsynsona for Tovdal bereknas ut frå vass-standen målt under flommen i 2017, men det skal leggas til sikkerheitsmargin på 2,5 m for å ta høgde for klimaendringar. Tiltak i denne flomsonen kan tillates dersom det utføras tiltak som sikrar ny bygg mot flom i tråd med krav i gjeldande tekniske forskrifter til plan- og bygningslova.

1.5.5 OMSYNSSONE RAS OG SKREDFARE (H310)

Rasområder er kun registrert i kommunedelplanen. I den øvrige kommuneplanen er ras/skredfare ikkje lagt inn. Her nyttas VMS data fra NGU ved saksbehandling.

I hensynssone skredfare tillet ein ikkje etablering av nye bygg med mindre det er ei fagkyndig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i hht. krav i gjeldende tekniske føresegn til plan- og bygningsloven. Endringer på eksisterende bygg må oppfylle kravene i TEK 17.

1.5.6 OMSYNSSONE BEVARING AV NATURMILJØ - VERNEOMRÅDER (H720)

Det er 11 område som er verna i medhald av naturmangfoldlova, og som heilt eller delvis ligg i Åmli kommune. Det er eigne verneforskrifter for desse områda. Områda er merka av på arealkartet i samsvar med vernevedtaka. Områda er:

1. Årdalen	*naturreservat*	*15.500 daa*
2. Rukkevatn	*barskogreservat*	*19.170 daa*
3. Furebuheii	*myrreservat*	*1.900 daa*

4. Solbergheia	*barskogreservat*	*6.691 daa*
5. Barlindtjønn	*barskogreservat*	*383 daa*
6. Reismyr	*myrreservat*	*464 daa*
7. Verknuten	*naturreservat*	*11.840 daa*
8. Urdvatn	*naturreservat*	*9.215 daa*
9. Vardeheia	*naturreservat*	*18.867 daa*
10.Øyvassheia	*naurreservat*	*6.933 daa*
11. Åmtona	*naturreservat*	*436 daa*

1.5.7 OMSYNSSONE BEVARING AV NATURMILJØ – OMRÅDE MED BYGGEFORBOD FOR HYTTER (H560)

For å ta vare på dei mest sårbare områda i heiene våre, og for å sikre samanhengande urørte naturområde også i framtida, er det avmerkt byggjeforbodsområde i høgheiområda i kommunen. Desse områda er ei forlenging av dei som vart merka ut slik i arealdelen allereie i kommuneplanen i perioden 1986 – 1996 og seinare. I denne planen er det lagt inn nokre større hytteområde innafor desse tidlegare byggjeforbodsområda. Desse er tatt inn som del av ei heilskapsvurdering av behovet for å prøve ut tiltak for å auke sysselsettinga og grunnlaget for busetting. Ein ynskjer likevel å la byggjeforbodsområdet stå som eit signal om at ein ikkje ønskjer fleire hytteområde enn desse som nå ligg der før ein ser positive langsiktige resultat av satsinga på hyttebygging i høgheia.

Bestemmelsar til omsynssone for bevaring av naturmiljø etter Pbl. § 11-8 ,tredje ledd bokstav c.

- ***I dei høgareliggande heiområda i kommunen som er særskild markert på plankartet, er oppføring av nye fritidshus/hytter, eller vesentlig utviding av slike, forbode.***

1.5.8 OMSYNSSONE VILLREIN H560

Felles retningsliner for alle omsynssonene

Den regionale planen er en overordna og retningsgivande plan. Følgande gjeld generelt i heile planområdet:

- Planen skal bli lagt til grunn ved kommunenes, fylkas og Statens behandling av plan- og byggesaker og andre saker innan areal- og ressursforvaltninga.
- Prioriteringar av villreinens interesser er gitt gjennom planløysningen og retningslinene i den regionale planen. Interessekonfliktar i høve til villrein, landbruk, natur vern, kulturvern, biologisk mangfald, friluftsliv og landskap (opplistingen er ikkje fullstendig) skal likevel bli avklart gjennom konsekvensutgreiingar i samsvar med plan- og bygningslova på relevant plannivå.
- Det skal gis rom for bruk av naturverdiane i planområdet innanfor rammene av regional plan, slik det går fram av retningslinene.
- Omsynssonene som er nytta er tilpassa eit regionalt plannivå. I kommunenes vidare arealplanlegging må arealformål, plangrenser, bestemmelsar og retningsliner bli tilpassa i kommuneplanens arealdel, der det ikkje allereie er gjort.
- Ved behandling av evt. søknad om dispensasjon frå kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningslova § 19, skal kommunane legge vekt på å følgje opp retningslinene i regionalplanen.
- Forvaltninga av verneområdane innom planområdet blir ikkje endra gjennom Heiplanen.

For omsynssone villrein gjeld føljande generelle retningsliner:

1 I alle saker skal villreinens interesser bli vurdert opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal bli gjennomført på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge grunn for vurderingane.

2 Reinen har større toleranse for ferdsel i områder med skogsterreng, dette og den sesongmessige bruken av området skal bli tillagt vekt ved behandling av søknader i hele området.

3 Det skal bli lagt spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrringar i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde samt fokusområdane i de aktuelle årstider/periodar. Det skal heller ikkje tillates byggeverksemd som forringar villreinens bruksmulegheiter av disse områda.

4 Nye fritidsbygg tillates ikkje. Det er ikkje tillate å dele i frå støler til fritidsbruk.

5 Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som hører til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender blir tillatt.

6 Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan tillates etter søknad for å kunne auke standarden. Det kan gis løyve til å bygge et mindre frittståande uthus.

7 Denne sonen er av stor betyding for friluftsliv. Gjennom de grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringen, er det lagt opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.

8 Tyngre tilretteleggingstiltak skal bli lagt utanfor denne omsynssona.

9 Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan bli modernisert og forsiktig utvida når dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må bli avklara gjennom kommune- planlegginga.

10 Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplaner utvikles i tråd med kommuneplanen sine bestemmelsar.

1.6 Generelle bestemmelsar etter pbl § 11-9 som ikkje er knytt til spesielle kategoriar

1.6.1 Risiko og samfunnsikkerheit

Beredskap

Kommunen har utarbeidd eigen beredskapsplan som inneheld ei risiko- og sårbarleiksanalyse (ROS – analyse) for tenkte tilfelle som vil krevje auka beredskap frå kommuneadministrasjonen og tenesteapparatet. Denne planen vert jamleg revidert.

ROS - Analyse

Kommunen og private utbyggarar har sjølvstendig undersøkingsplikt og ansvar for at faremoment er vurdert og tatt omsyn til (ROS - analysar) både ved utarbeiding av arealplanar og ved vurdering av dele- og byggeløyve.

Støy

Støysoner er ikkje angitt på kartet for dei største støykjeldene i kommunen (Sagbruket på Simonstad, skytebanane på Dølemo og Gjøvdal), då vi ikkje har slik informasjon tilgjengelig. For skytebanen i Kyrkjebygda er det gjennomført støymålingar i samband med kommunedelplan for sentrum. Kommunedelplanen vil ta stilling til aktuelle tiltak.

Radon

Radonfaren er kartlagt gjennom ein eigen analyse basert på friviljug deltaking. Resultata finst i eigen rapport og vert brukt av kommuneadministrasjonen i behandling av byggesaker. Undersøkinga er ikkje fullstendig, og kan såleis berre brukast som ein peikepinn i kombinasjon med vurdering av geologiske forhold. Områda med kartlagt helseskadelege konsentrasjonar av radon er ikkje angitt på kartet. For å få utarbeidd eit godt temakart for radonfare vil ein måtte gjere grundigare undersøkingar.

1.6.2 Dispensasjon

Når særlige grunnar ligg føre, kan det faste utvalet for plansaker, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen (jfr. pbl § 19).

Det er gjeve retningsliner for dispensasjon slik;
Retningsliner for dispensasjon som gjeld generelt for **utbyggingstiltak i LNF område -** sjå kap. **Feil! Fant ikke referansekilden**.4.3.1
Retningsliner for dispensasjon som gjeld spesielt for **bustadbygging** - sjå kap. 4.3.2.

Alle har dessutan moglegheit til å fremme forslag om reguleringsplan med tanke på nye utbyggingsprosjekt sjølv om prosjekta/tiltaka ikkje er innarbeidd i kommuneplanen jf pbl § 12 - 3. Utbygginga si omfang og plassering blir då avklart i planprosessen.

1.6.3 Juridisk bindande planar som framleis skal gjelde føre kommuneplanen

Her er lista opp alle reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som framleis skal gjelde føre kommuneplanen. Tabellen inneheld informasjon om plannamn, plantype, gnr/bnr, vedtaksår, arealstorleik, føremål, tal på tomter og tal på ledige tomter per jan. 2014.

- Alle tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjeld føre kommuneplanen.

- Der det innaføre område merket med Sentrumsområde i plankartet i denne plan, gjeld arealdisponeringa i plankartet for Kommuneplan 2007-2019. Arealdisponeringa erstattast av Kommunedelplan for Åmli Sentrum når denne vert vedteke.
- Reguleringsplanar og kommunedelplanar som vert stadfesta etter at kommuneplanen er godkjend, gjeld føre kommuneplanen.
- Godkjende disposisjonsplanar for fritidsbustader/hytter gjeld framleis så framt dei er lagt inn i denne kommuneplanens arealdel og under visse føresetnader om tilfredsstillande ordna forhold knytt til parkering, vassforsyning, avlaup og renovasjon.

Tabell 2 Oversikt over godkjende regulerings- og disposisjonsplanar.

Namn	*) Type	Gnr/bnr	År	PLANID.	Føremål	Tal tomter		Vedteke
Borvatn	*D*	*44/22*	*1969*	*1969001D*	*Hytter*	*20*		11.02.1969
Vikstøyl midtre	*D*	*24/66*	*1970*	*1970002D*	*Hytter*	*139*		08.01.1970
Onevatn	*D*	*25/6*	*1970*	*1970003D*	*Hytter*	*10*		xx.xx.1970
Homdrom – Fuglifjell	*D*	*25/6*	*1970*	*1970004D*	*Hytter*	*8*		23.08.1970
Vestre Fiskvatn	*D*	*62/4*	*1970*	*1970005D*	*Hytter*	*46*		02.11.1970
Kjeøya - Flaten	*D*	*56/1*	*1971*	*1971006D*	*Hytter*	*16*		12.03.1971
Hillestad Midthei	*D*	*9/1*	*1973*	*1973007D*	*Hytter*	*7*		11.01.1973
Steinstjønn I - Katerås	*D*	*33/2*	*1975*	*1975008D*	*Hytter*	*17*		13.08.1975
Hillestad Bygland	*D*	*9/1*	*1975*	*1975009D*	*Hytter*	*5*		19.08.1975
Skjeggedal	*D*	*1/3*	*1975*	*1975010D*	*Hytter*	*15*		25.08.1975
Austenå, Kvitfoss	*D*	*7/5*	*1975*	*1975011D*	*Hytter*	*10*		11.09.1975
Kløvfjell	*D*	*43/27*	*1977*	*1977012D*	*Hytter*	*5*		16.08.1977
Steinstjønn II - Katerås	*D*	*33/2*	*1977*	*1977013D*	*Hytter*	*23*		24.08.1977
Sundstøyl	*D*	*15/4*	*1978*	*1978014D*	*Hytter*	*20*		02.05.1978
Breiungmoen - Øy	*D*	*29/5*	*1979*	*1979015D*	*Hytter*	*10*		08.08.1979
Skjeggedal gml	*D*	*1/1*	*1979*	*1979016D*	*Hytter*	*50*		13.09.1979
Jørundland	*D*	*17/1*	*1981*	*1981017D*	*Hytter*	*25*		22.04.1981
Sundstøyl, to små felt	*D*	*15/4*	*1981*	*1981018D*	*Hytter*	*26*		26.10.1981
Austenå	*D*	*7/8*	*1981*	*1981019D*	*Hytter*	*6*		10.01.1983
Vrålstad, Tereåsen	*D*	*8/3*	*1983*	*1983020D*	*Hytter*	*14*		01.02.1983
Nelaugfossliene	*D*	*57/1*	*1990*	*1990021D*	*Hytter*	*15*		22.01.1990
Århuskleiva I	*R*	*41/42*	*1968*	*1968001R*	*Bustader*	*15*		02.12.1967
Århuskleiva II	*R*	*41/56*	*1969*	*1970002R*	*Bustader*	*17*		01.10.1969
Århuskleiva III	*R*	*41/76*	*1974*	*1974003R*	*Bustader*	*49*		15.07.1974
Nelaug	*R*	*57/46-47*	*1976*	*1975004R*	*Bustader*	*20*		04.05.1976
Dølemo	*R*	*65/94*	*1983*	*1983005R*	*Bustader*	*19*		21.05.1983
Borvatn II	*R*	*44/22*	*1985*	*1985006R*	*Hytter*	*15*		30.04.1987
Nergarden	*R*	*40/2*	*1990*	*1990007R*	*Bustader*	*8*		04.07.1989
Selåsvatn bustadfelt	*R*	*50/52*	*1989*	*1989008R*	*Bustader*	*6*		05.05.1989
Engenes bustadfelt	*R*	*42/3*	*1996*	*1996009R*	*Bustader*	*6*		19.09.1996
Hillestad, Fosslaug	*R*	*9/1*	*1998*	*1998010R*	*Næring/ reiseliv*	*10*		30.04.1998
Namn	*)	**Gnr/bnr**	**År**	**PLANID.**	**Føremål**	**Tal tomter**		**Vedteke**

	Type							
Store Steinstj. - Katerås	*R*	*33/2*	*1998*	*1998011R*	*Hytter*	*29*		19.08.1998
Dølemo sentrum	*R*		*2000*	*2000012R*	*Sentrum splan*			15.06.2000
Skytehusrabben	*R*	*39/89*	*2000*	*2000013R*	*Bustader*	*16*		24.01.2000
Åmli sentrum vest - Hegna	*R*		*2000*	*2000014R*	*Bustad/ næring*			15.06.2000
Neset Hyttegrend - Hommen	*R*	*11/8*	*2000*	*2001015R*	*Hytter*	*16*		10.12.2000
Breiunug, Øy	*R*	*29/30*	*2001*	*2001016R*	*Hytter*	*5*		15.11.2001
Gjevden	*R*	*15/2*	*2003*	*2003017R*	*Hytter*	*70*		27.03.2003
Grimelandsvatnet	*R*	*50/1*	*2003*	*2003018R*	*Hytter*	*8*		24.06.2003
Åmli Sentrum	*R*		*2004*	*2004019R*	*Sentrum splan*			25.10.2004
Hillestad Hyttegrend	*R*	*9/32*	*2005*	*2005020R*	*Hytter*	*400*		27.10.2005
Hillestad Hyttegrend-T1	*R*	*9/32*	*2006*	*2006021R*	*Hytter*	*86*		13.06.2006
Hillestad -Linde	*R*	*9/32*	*2007*	*2007022R*	*Hytter*	*43*		04.12.2008
Spjotvatn - Katerås	*R*	*33/2*	*2008*	*2008023R*	*Hytter*	*39*		14.11.2008
Åmli skole	*R*	*39/117*	*2009*	*2009024R*	*Idrett /friluft*			24.05.2009
Skjeggedal ny	*R*	*1/1*	*2009*	*2009025R*	*Hytter*			25.05.2009
Åmli sentrum ny	*R*		*2009*	*2009026R*	*Sentrum splan*			18.06.2009
Jordøya Industriområde	*R*	*44/90*	*2009*	*2009027R*	*Industri*			24.09.2009
Negardskleiva	*R*		*2011*	*2011001R*	*Bustader*			26.01.2012
Øvre Århuskleiva	*R*		*2011*	*2011002R*	*Bustad*			23.06.2011
Stemtjønn-Hanekam	*R*	*37/2*	*2011*	*2011003R*	*Hytter*	*102*		12.09.2011
Gjerulstadkilen	*R*	*45/1*	*2011*	*2011004R*	*Hytter*	*30*		12.09.2011
Åmli sentr.nord, detaljreg.	*R*		*2012*	*2012001R*	*Sentrum splan*			28.04.2011
Massetak Seljås	*R*	*37/2*	*2012*	*2012002R*	*masseta k*			31.05.2012
Vilfartangen	*R*	*44/45*	*2012*	*2012003R*	*Hytter*	*15*		17.12.2010
Nelaug II	*R*	*57/1*	*2012*	*2012004R*	*Bustader*			06.09.2012
Næringsområde Engenes	*R*		*2012*	*2012005*	*Næring*			
Kommunedelplan sentrum	*K*		*2014*	*2014001*	*Sentrum splan*			
Hytteplan Grytefjellheia	*R*	*70/3,5*			*hytter*			

*) R = Reguleringsplan, D = Disposisjonsplan, K=kommuneplan/kommunedelplan


173
171
50/34
50/33
199
217
N
gnr 50 bnr 34 Åmli kommune
07.05.2025
Målestokk 1:500

From: "van der Linden, Chantal"
Sent: Wed, 2 Apr 2025 14:21:20 +0200
To: "jaaage@hotmail.com" <jaaage@hotmail.com>
Subject: flytting av stabbur fra Selåsvatn 173 til Selåsvatn125

Hei

Viser til melding om flytting av stabbur fra Selåsvatn 173 til Selåsvatn125 som kommunen mottok den 2. mars 2025.
Området (Selåsvatn125) er ikke regulert til boligformål men til ren LNF (landbruk, natur og friluftsområde) i kommuneplanen som betyr at dette tiltaket IKKE er unntatt søknadsplikt.
Alt som bygges i ren LNF er til og med dispensasjonsbelagt dersom tiltaket ikke er tilknyttet drift på en landbrukseiendom.

For øvrig er plasseringen foreslått på naboens eiendom 50/27 som eies av (arving til) Kirsten Solvang (død).

Vi trenger en dispensasjonssøknad inkludert naboens godkjenning.

De 2 tiltakene som dere har meldt inn, kan evt. samles i en dispensasjonssøknad:

1. det (etter)søkes om dispensasjon fra byggeforbud i LNF (den skal politisk behandles og koster kr. 13.707kr): de 2 tiltakene kan tas i ett
2. det må legges ved samtykke fra eieren til 50/27 pga. at begge 2 tiltakene er bygd / satt opp på en annen eiendom. Uten endring eller avklaring av eiendomsgrensene betyr det da at (etter flytting) stabbur står på naboens eiendom /navn

Ta gjerne kontakt hvis dere lurer på noe.



Med vennlig hilsen,

Chantal van der Linden
Plan- og byggesaksrådgiver

Samfunn
Åmli kommune
Telefon: 94 50 57 16

ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE

Skatteetaten

Dato
29.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4217 ÅMLI

Gnr 50 Bnr 34 Fnr 0 Snr 0

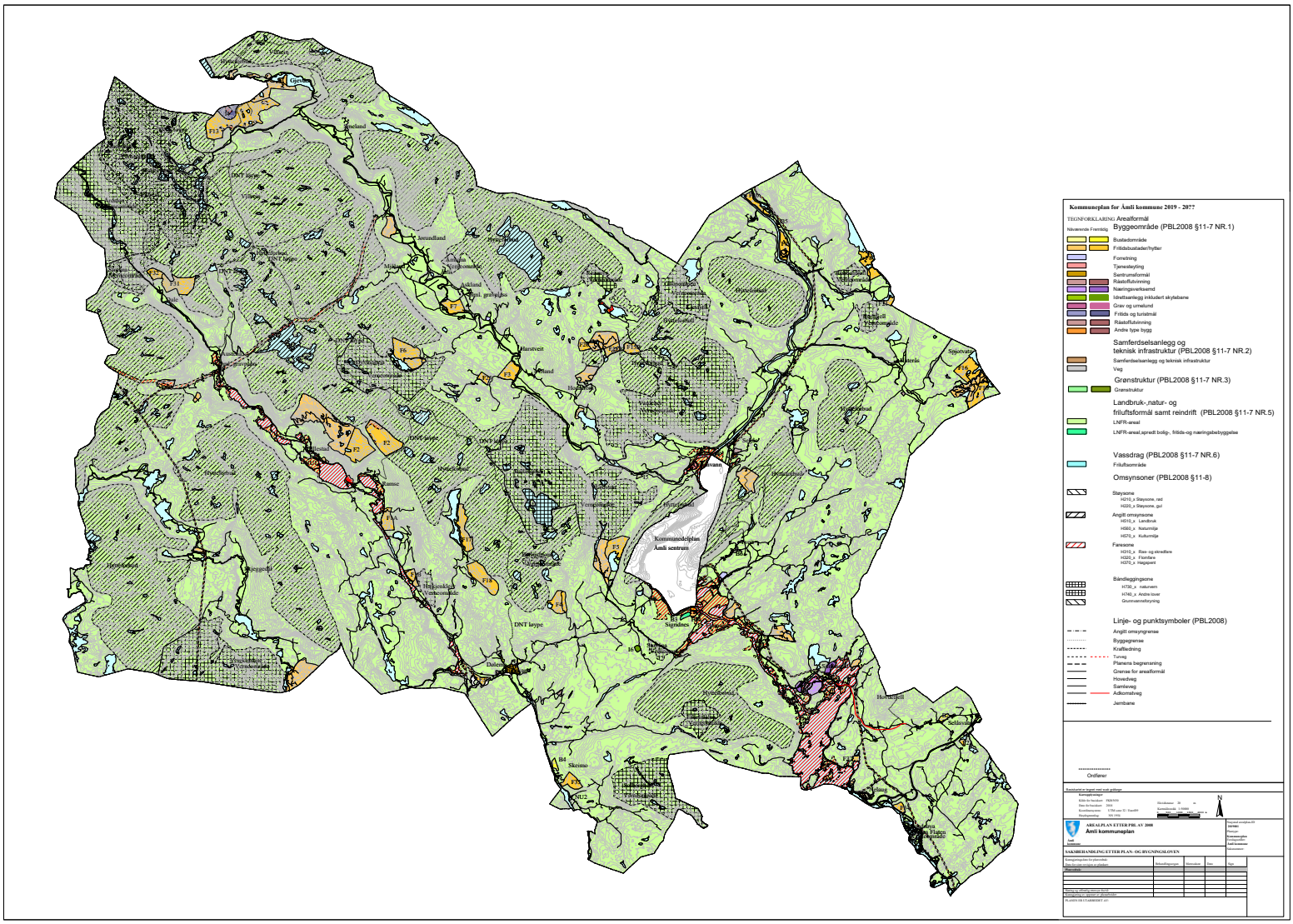
Eiendommens adresse:

Selåsvatn 173, 4868 SELÅSVATN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 396 299
Som sekundærbolig:	kr 1 585 195

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


Kommuneplan for Åmli kommune 2019 - 207?
TEGNFORKLARING Arealformål
Nåværende Fremtidig
Byggeområde (PBL2008 §11-7 NR.1)
Bustadområde
Fritidsbustadtar/hytter
Forretning
Tjenesteyting
Sentrumsformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg inkludert skytebane
Grav og urnelund
Fritids og turistmål
Råstoffutvinning
Andre type bygg
Samferdselsanlegg og
teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg
Grænstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Grænstruktur
Landbruk-,natur- og
friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
LNFR-areal
LNFR-areal,spredt bolig-, fritids-og næringsbebyggelse
Vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
Friluftsområde
Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
Støysone
H210_x Støysone, rød
H220_x Støysone, gul
Angitt omsynssone
H310_x Landbruk
H560_x Naturmiljø
H570_x Kulturmiljø
Faresone
H310_x Rase- og ekreftare
H320_x Flomfare
H370_x Høgspent
Båndleggingssone
H730_x naturvern
H740_x Andre lover
Grunnvannsbrønning
Linje- og punktsymboler (PBL2008)
Angitt omsynsgrense
Byggegrense
Kraftledning
Turveg
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg
Samleveg
Adkomstveg
Jernbane
Ordfører
Kommunedelplan
Åmli sentrum
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Åmli kommuneplan
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DOK-analyse for eiendom 4217-50/34

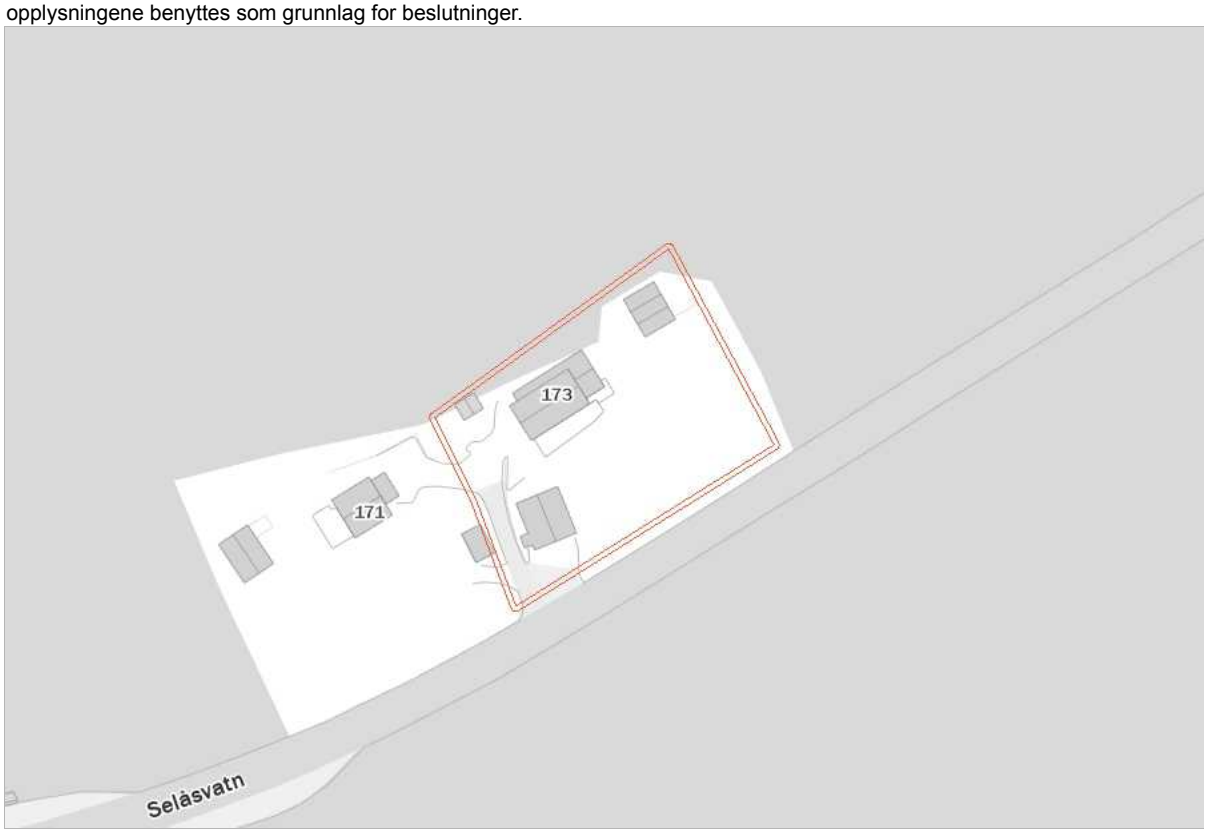
Dato for analyse	30.04.2025 kl.09:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	9	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	65	Utelatte datasett	22

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	28.04.2025	30.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.04.2025	30.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	28.04.2025	30.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.04.2025	30.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2025	21.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		14.04.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	01.11.2024	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	08.12.2023	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		21.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		21.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	28.04.2025	21.04.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	28.04.2025	14.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Marin grense		Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.04.2025	21.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	24.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	24.04.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	29.04.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.04.2025	23.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.04.2025	23.04.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	29.04.2025	21.04.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.04.2025	31.03.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	23.04.2025	21.04.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		21.04.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		23.04.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		23.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	02.04.2025
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2025	02.04.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	02.04.2025

Ikke berørte datasett

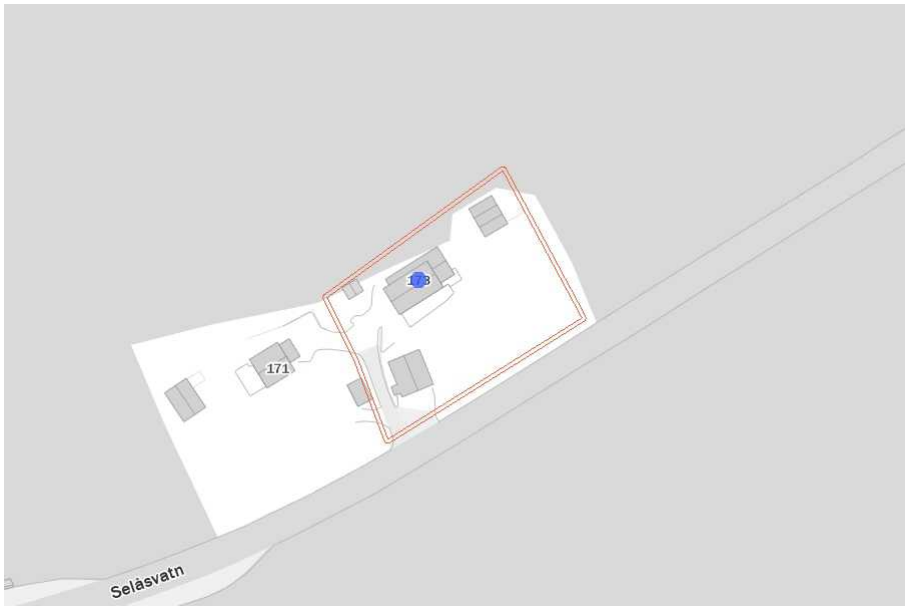
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	27.04.2025	25.04.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	04.04.2024	02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	06.04.2025	08.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	30.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.04.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

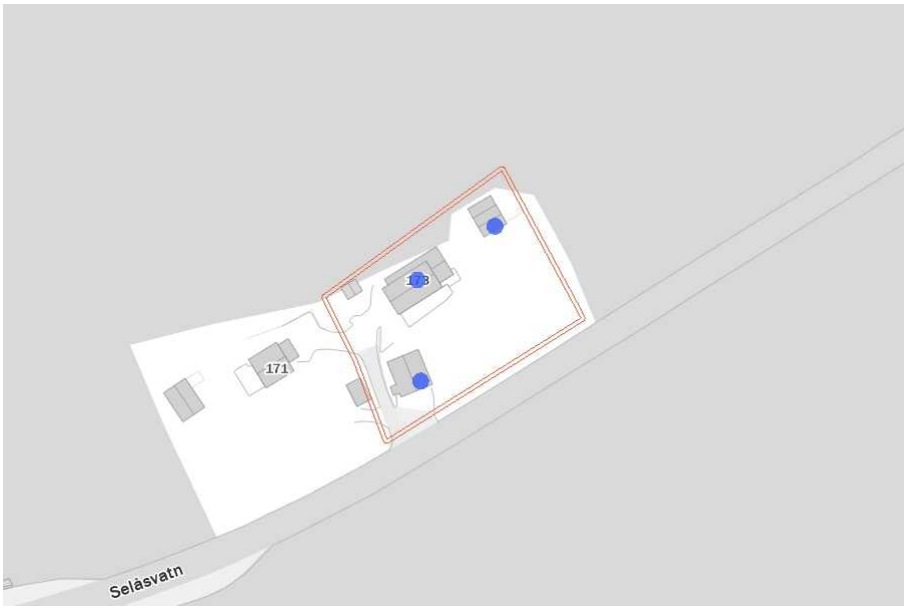
...

Punkter

ID	ADRESSE
83703500	Selåsvatn 173

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	3	Nedlastet	30.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	8859795
Garasjeuthus anneks til bolig	167731937
Enebolig	167731945

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	4	Nedlastet	30.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	4217	50	33	0	0
Grunneiendom	4217	50	34	0	0

Flater

Grunneiendom	4217	600	415	0	0
Grunneiendom	4217	50	2	0	0

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	17.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

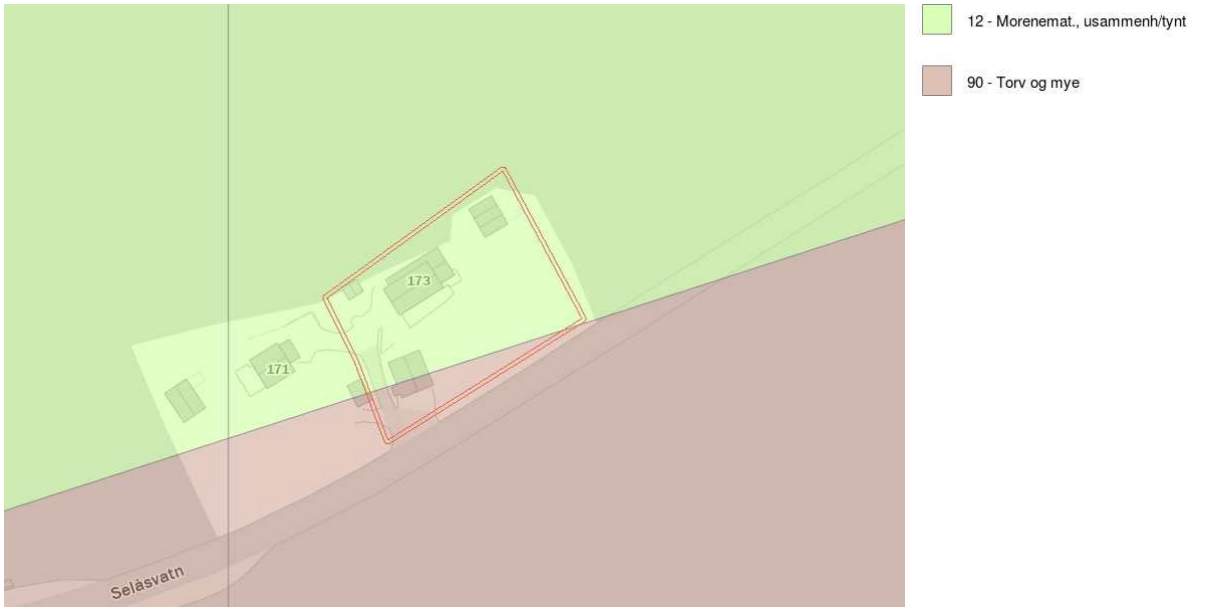
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Torv og myr	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	18	31	98

Flater

10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.04.2025
Antall treff	3	Nedlastet	30.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	30.04.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Barskog	Høy	Jorddekt

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.04.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

21 - 520.

Skylddelingsforretning

Aar 1915 den 2 november avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte mænd skylddelingsforretning over gaarden Grimeland gnr. 50 bnr. 2 av skyld mark 6.95 i Skaun herred, tilhørende Halvor H. Tundal i anledning av, at der er solgt 1 parcel av gaarden til Andreas A. Timme i Ytre Skauli

Mændsopnævnelsen vedlægges. Av mændene har Samtlige mødt frem

avlagt ed som skjønsmænd. Ja.

Ved forretningen møtte:[1] Halvor H. Tundal

Mændene valgte til formand Tumj. T. Gjernestad.

Over den del av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende

grænsebeskrivelse:[2]

Jordskiftet Tolvsrud er afgrenset med 6 vinkelstene og 2 kvartstene. Begynder sin begrændse ved Storbækken ved en vinkelsten. Gaar derfra i ret linje i nord øst ved en sten i omplandet og forsætter i samme retning til en vinkelsten. Gaar derfra i sydlig retning til en

[1]) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, maa det i forretningen oplyses, om det er

vinkelsken. Gaar derfra i vestlig retning lik
en vinkelsken. Gaar derfra i sydlig retning lik en
vinkelsken. Gaar derfra i vestlig retning lik
en vinkelsken. Gaar derfra i nordvestlig retning
lik Myrbækbakken hvor stykket har sin begyndelse.

Det bevidnes:

a) At ved delingen nyt fællesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fællesskap av~~

~~idet vi har fundet videregaaende deling utjenlig[1])~~.

b) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmæssig form, som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til Mark 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Mark 6.93

Den fraskilte del er git bruksnavn Salvang

Bestemmelse angaaende omkostningerne ved forretningens avholdelse og tinglysning:[2])

Bæres av Kjøperen Andreas Andersen Vimme

Parterne blev gjort bekjendt med, at forretningen kan paa-ankes til overskjøn, forsaavidt angaar skyldansættelsen og den i marken foretatte deling[1]), og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren (fogden) inden 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed[1]).

Vi har bestemt, at Tollef T. Gjemestad

skal besørge forretningen indlevert (indsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Tollef T Gjemestad Ola Vimme

Aslak Vimme

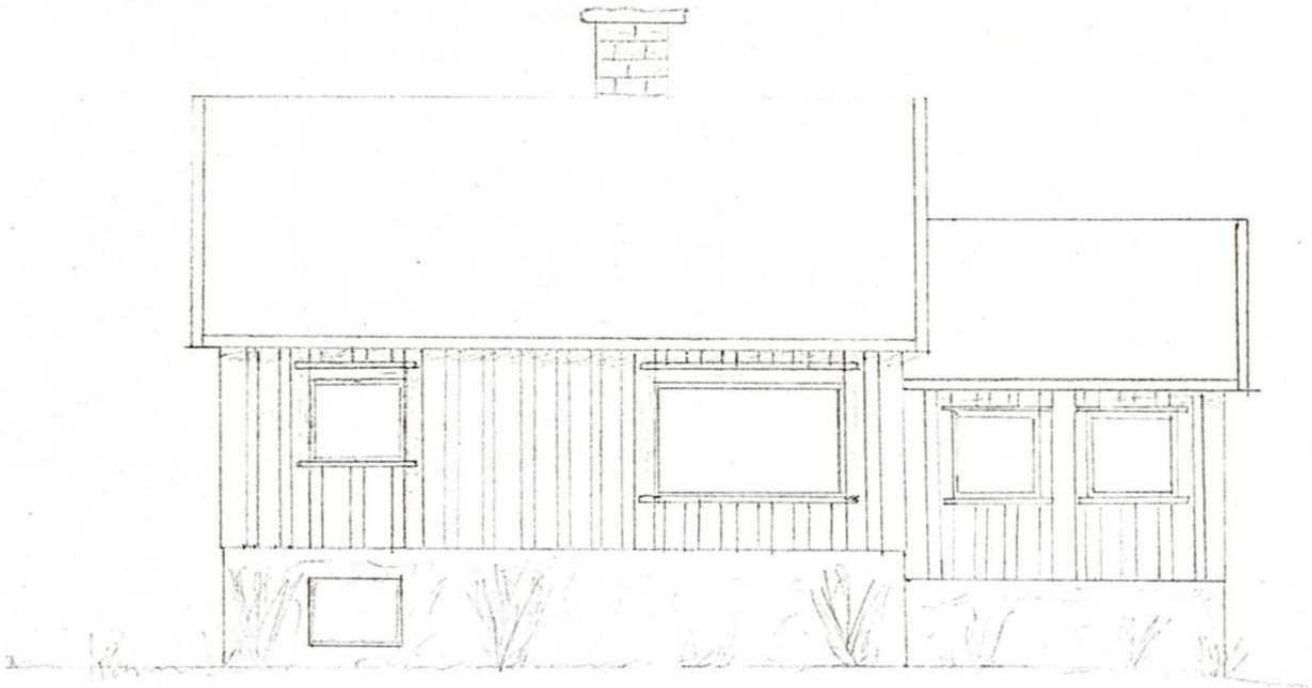
Antat til tinglysning 7 Decbr 1915

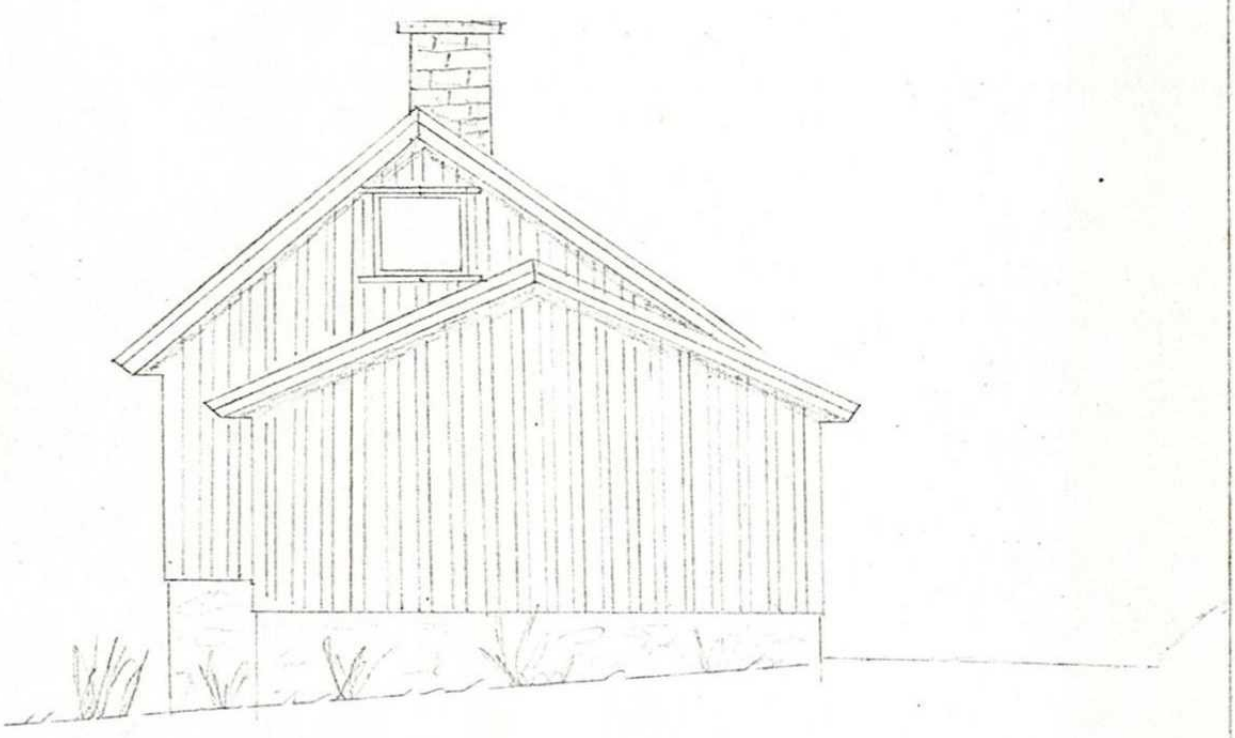
For Sarpsborg Kreiseret
Joh. Olsen

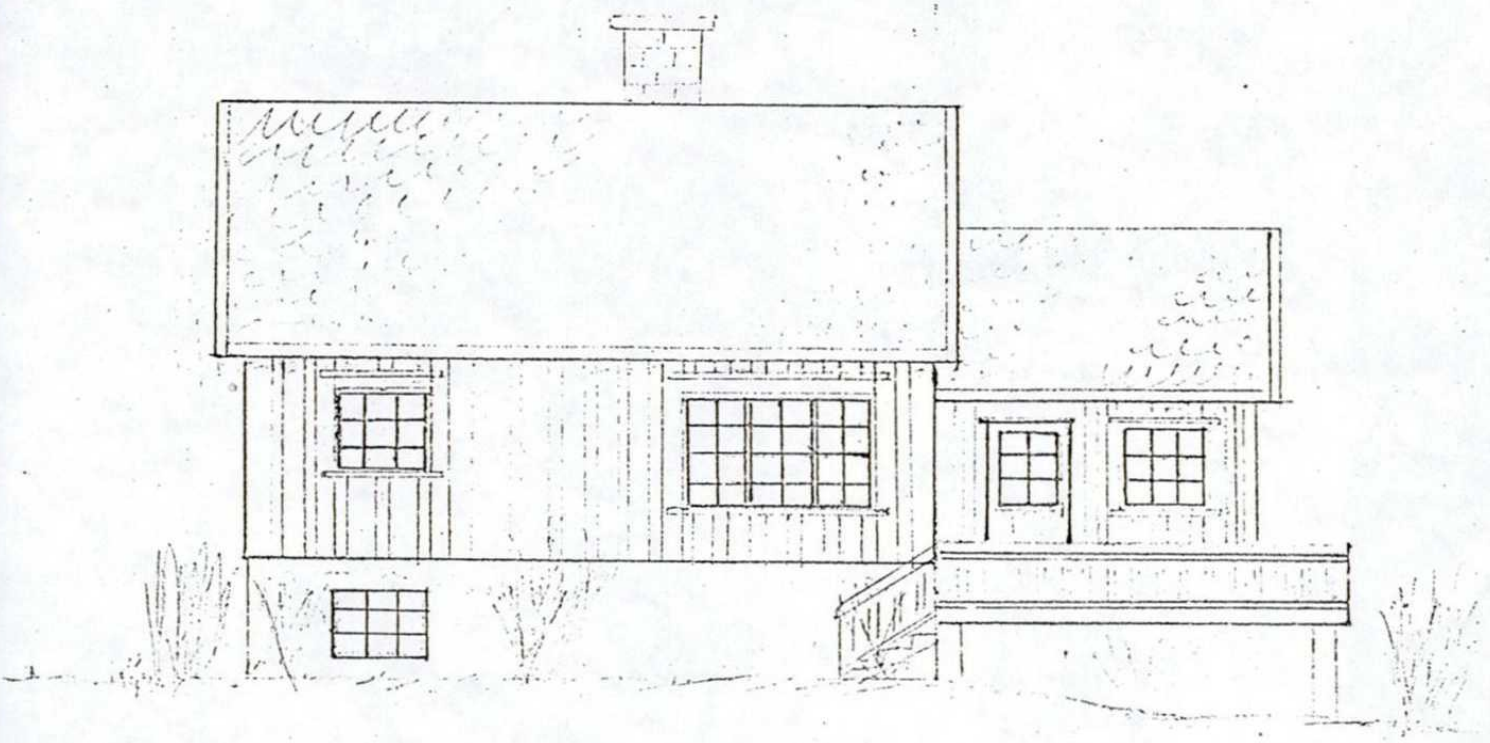
Tinglyst ved Extraretten for Nedre Sarpsborg Kreiseret den 2 December 1915
og bekjæftet Protokollens.

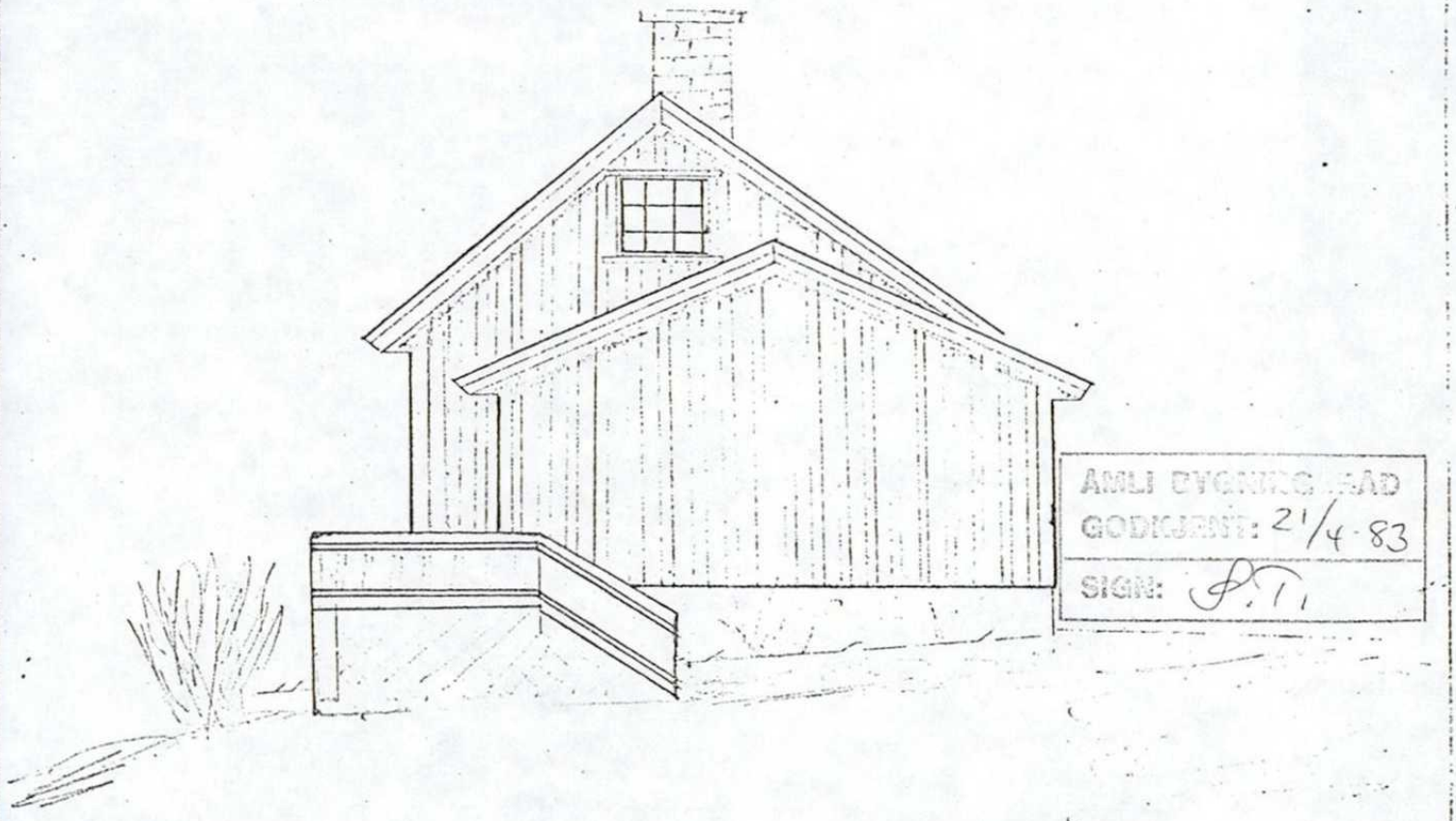
Den fraskilte del har faat gnr. 90 bnr. 9

Gebyr 2-50 - Kroner betalt.
Per O. Andersen
Kasserer









AMLI BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 21/4-83
SIGN: [signature]

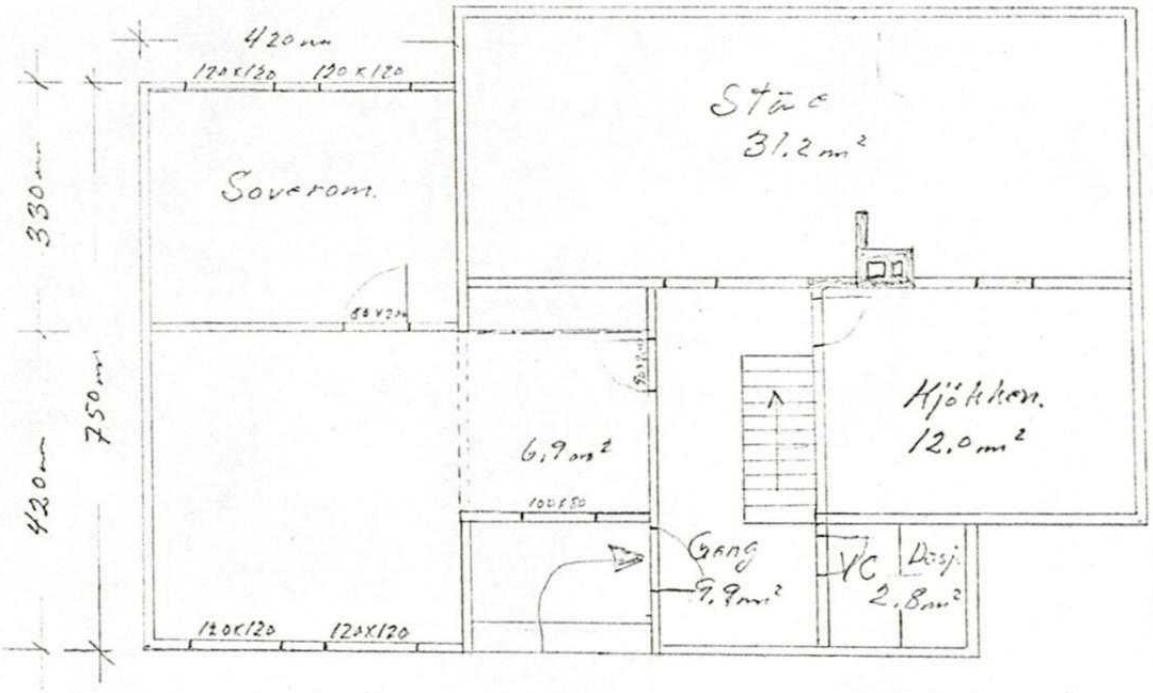
Forandring av | M 1-100

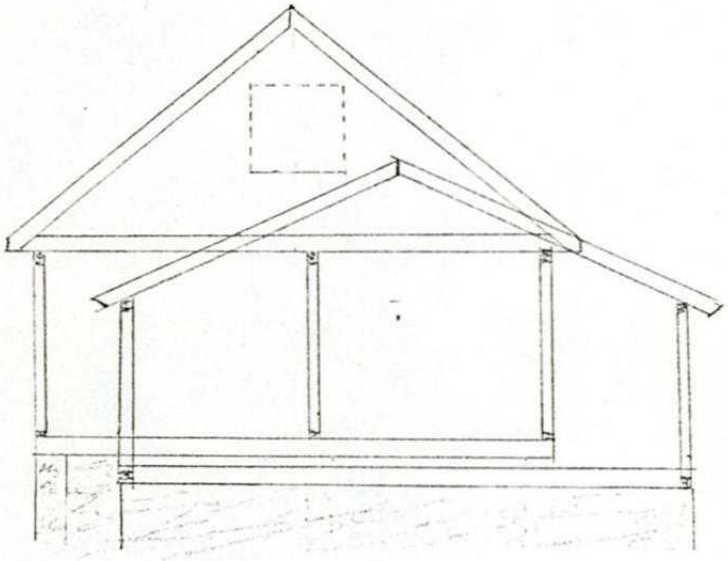
Tegning tilbygg.

Arvid Vindholmen.

Forandring:

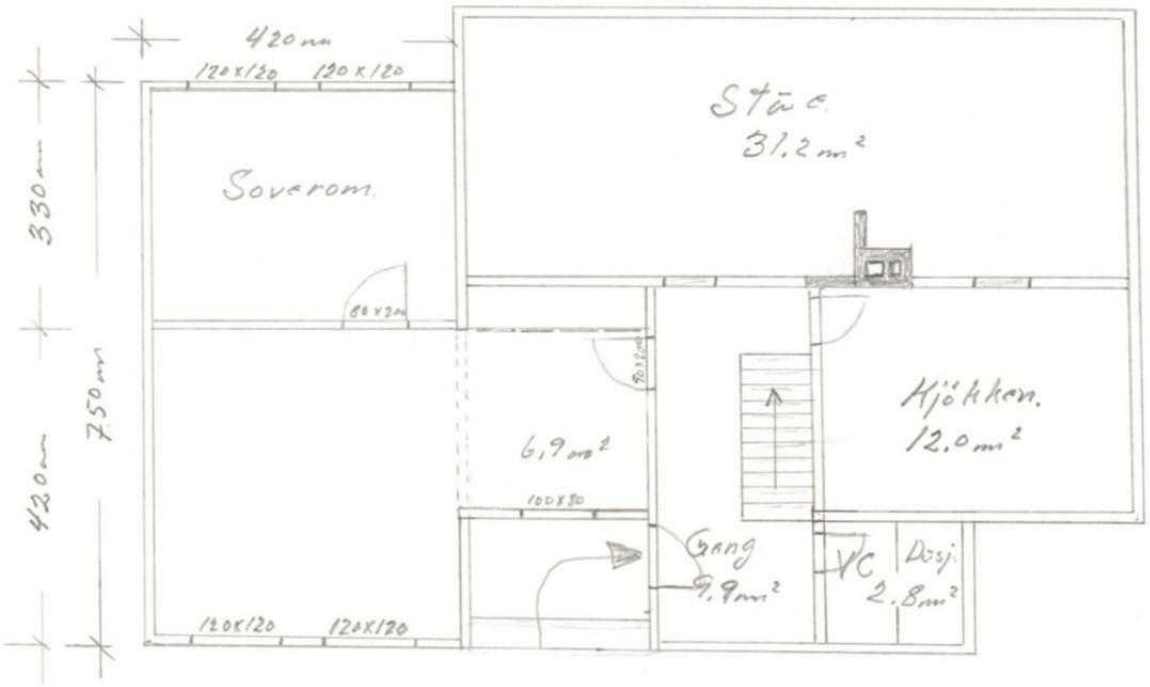
Veranda og Verandadør.

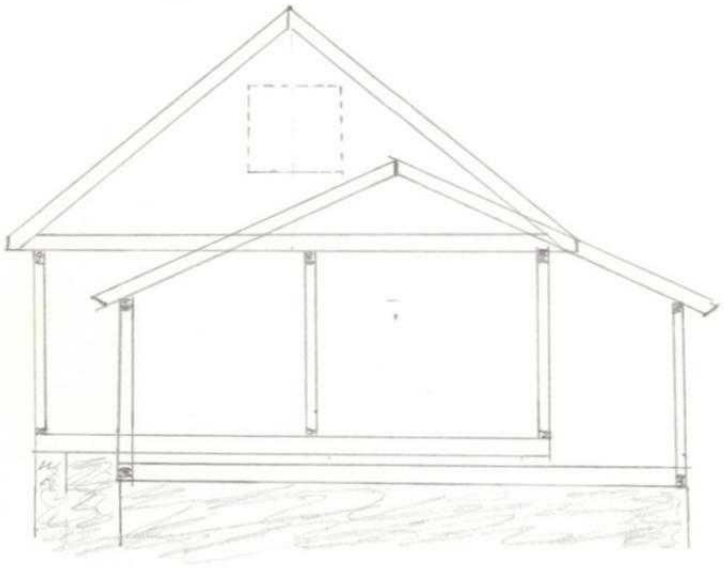




Tilbygg Soverom.

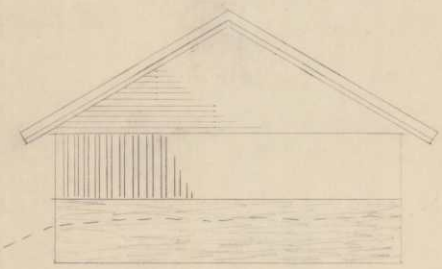
Arvid Vindholmen.

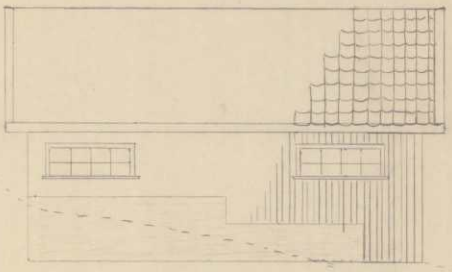




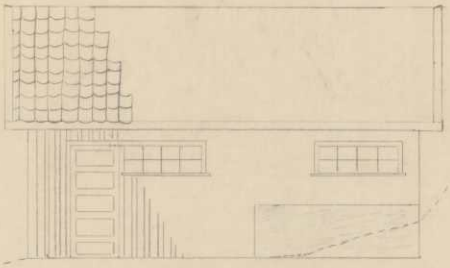
Tilbygg Soverom.

Arvid. Vindholmen.









Garasje	Målestokk 1 50	Tegn. / Trac. / Kfr.
G.nr. 50 b.nr. 34 Arvid Vindholmen.	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

A/S TERRIGUM

From: "van der Linden, Chantal"
Sent: Wed, 2 Apr 2025 14:03:42 +0200
To: "jaaage@hotmail.com" <jaaage@hotmail.com>
Subject: Ang. byggemelding - tilbygg Selåsvatn 125 gnr. 50 bnr 9

Hei,

Viser til melding om tilbygg på Selåsvatn 125 som kommunen vedtok den 2. mars 2025.
Området er ikke regulert til boligformål men til ren LNF (landbruk, natur og friluftsområde) i kommuneplanen som betyr at dette tiltaket IKKE er unntatt søknadsplikt.
Alt som bygges i ren LNF er til og med dispensasjonsbelagt dersom tiltaket ikke er tilknyttet drift på en landbrukseiendom.

Noen spørsmål:

- På flyfoto fra 2022 ser vi allerede noe som er bygd på stedet hvor dette tilbygget er angitt på deres kart: er det noe som er bygd tidligere? Eller er det noe annet?
- Hva skal tilbygget brukes til? Er det et åpent tilbygg? Eller tett? Hvilken funksjon har den?
- Tilbygget som er synlig på kart / flyfoto per i dag ligger delvis på naboens eiendom (det er eiendomsgrenser som ikke er avklart: så kan være at det ligger på deres likevel, men det er ikke avklart på kart/i matrikkelen): det trenges skriftlig samtykke fra grunneieren i forbindelse med en vanlig søknad.



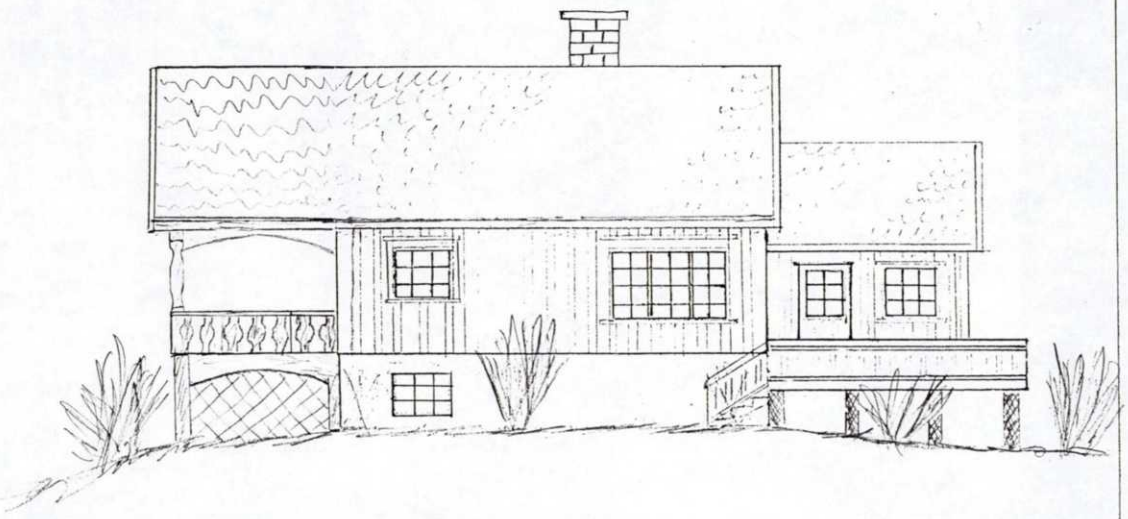
Flyfoto 2022

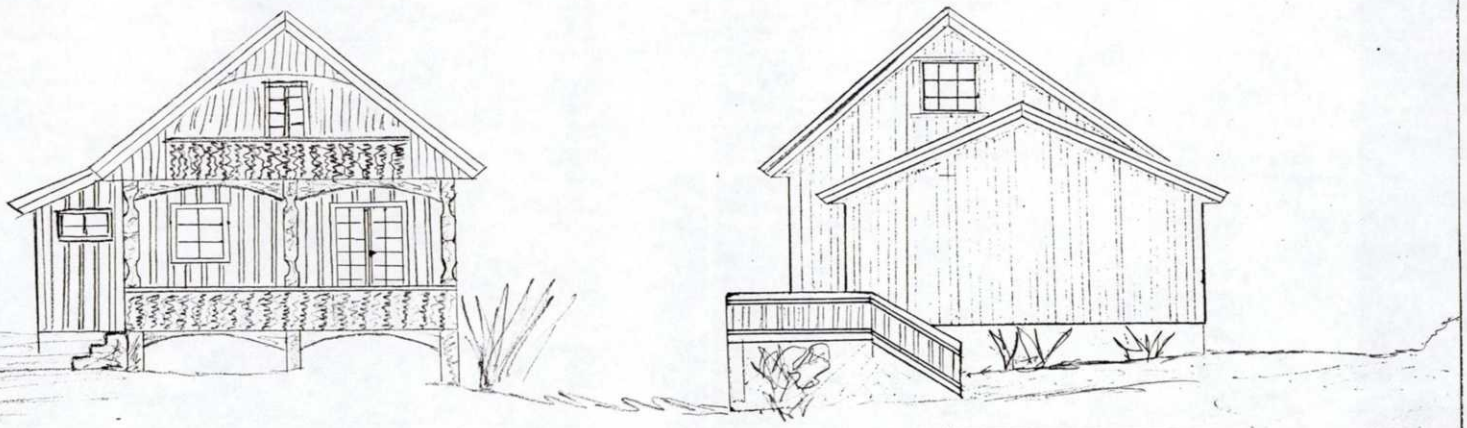
Med vennlig hilsen,

Chantal van der Linden
Plan- og byggesaksrådgiver

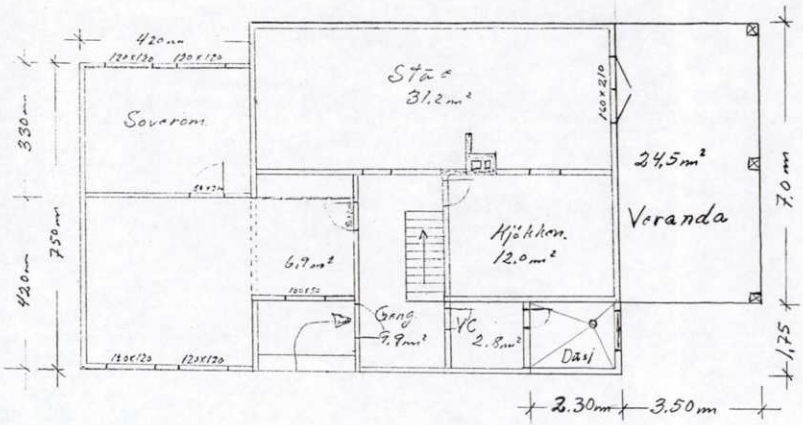
Samfunn
Åmli kommune
Telefon: 94 50 57 16

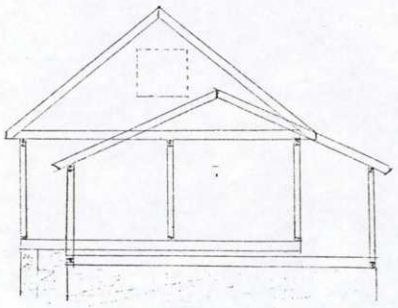
ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE



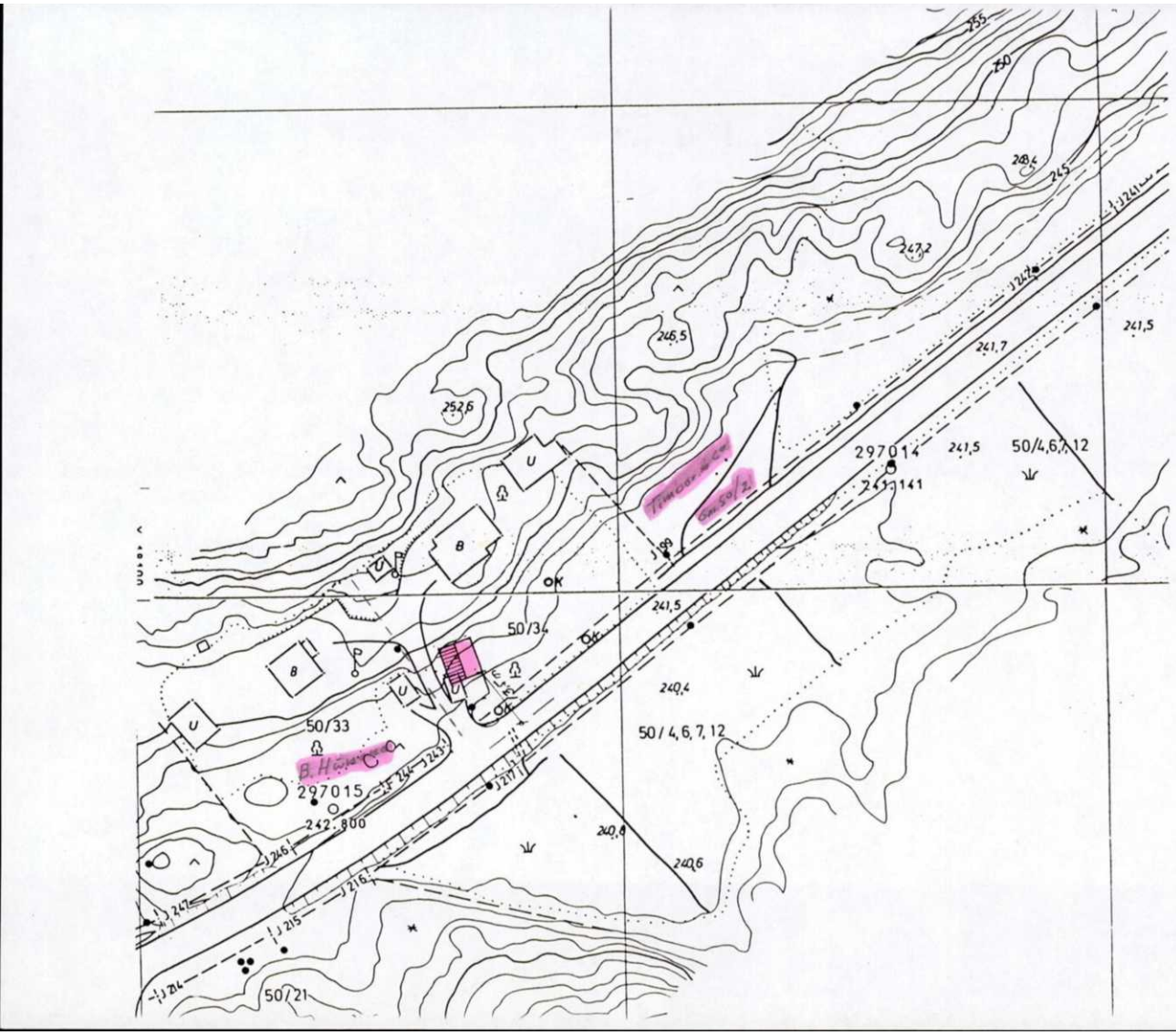


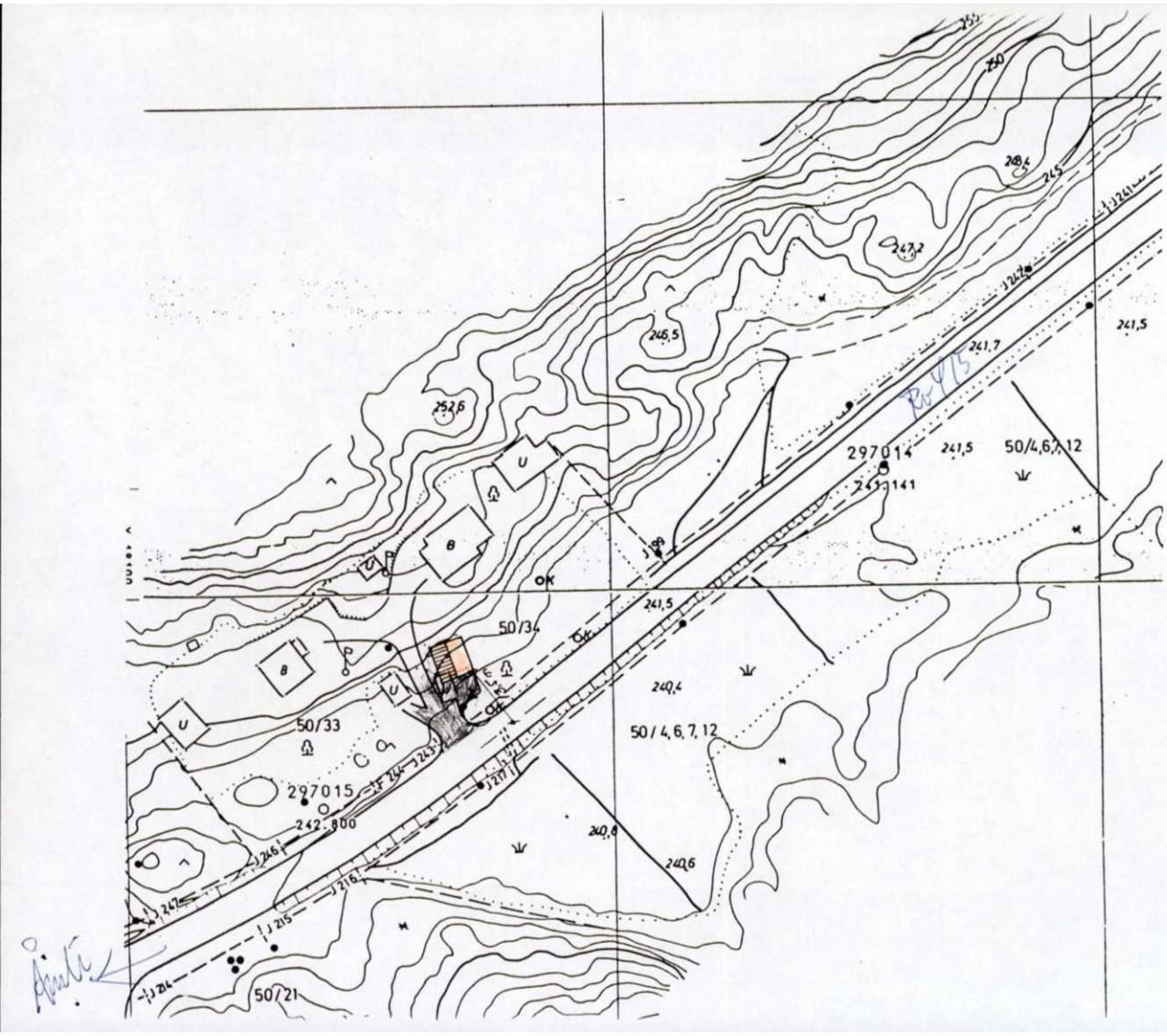
Arvid Vindholmen	M:1-100
Tilbygg Veranda	

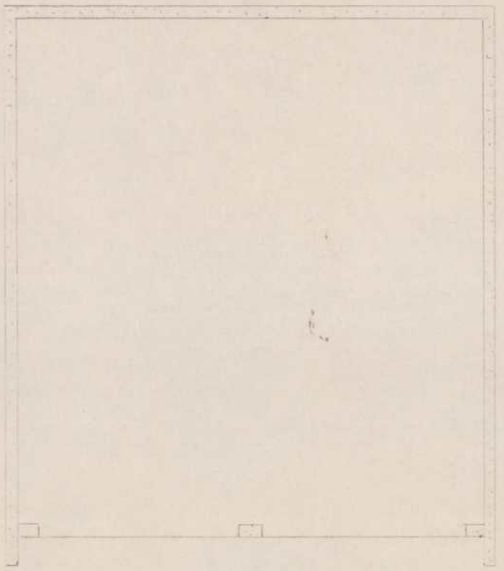


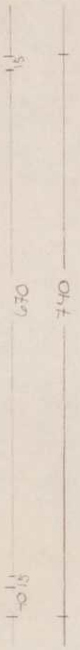


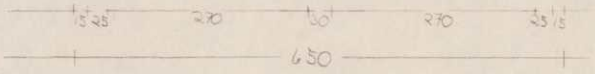
Arvid Vinuholmen M:1-100
Tilbygg Veranda

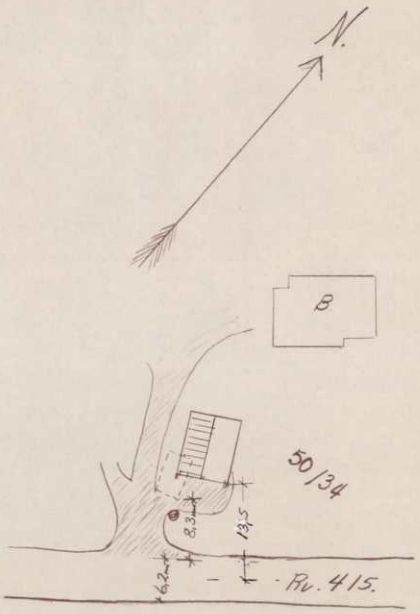

255
250
248,4
245
247,2
245,5
252,6
241,5
241,7
297014
241,5
50/4,6,7,12
241,141
Τμήμα σε εκ. 50/2
241,5
50/34
240,4
50/33
Β. Ηώλεια
297015
242,800
50/4,6,7,12
240,8
240,6
50/21


297014
241,5
50/4,6,7,12
241,141
241,5
50/34
240,4
50/33
297015
242,800
50/4,6,7,12
240,6
50/21
241,7
248,5
252,6
243,2
241,5









Garasje	Målestokk 1:50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
G.nr 50 b.nr 34. Arvid Vindholmen.	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

A.S TORRKOM


173
171
50/34
50/33
199
217
N
gnr 50 bnr 34 Åmli kommune
07.05.2025
Målestokk 1:500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selåsvatn 173, 4868 Selåsvatn
Gnr. 50, Bnr. 34, Åmli kommune.

Oppdragsnummer:
307250072

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
