PRIVATMEGLEREN

HOLTEVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

26.05.2025 Ref **1qbte**

OPPDRAGSGIVER
Amalie Helene F Bauthler
amalie.helene.fagernes1@gmil.com
+47 918 31 997

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 17.04.2025

HOLTEVEIEN 28, 4993 SUNDEBRU

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 42 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4211 GJERSTAD GRUNNKRETS HOLTE

Meglers verdivurdering

2 190 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**2 190 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	72 m²	-	-	-	-
Tomt					1784,1 m²	

Byggeår	1934
Soverom	2
Etasje(r)	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Gamle Sørlandske 1157, 4993 Sundebru	30.09.2022	1 850 000	0	1 850 000	1972	126 m²
2	Holteveien 41, 4993 Sundebru	04.10.2024	1 780 000	0	1 780 000	1950	166 m²
3	Kvennveien 33, 4993 Sundebru	12.05.2023	1 575 000	0	1 575 000	1973	185 m²

Velkommen til Holteveien 28 – en sjarmerende og innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligfelt ved Sundebru. Her bor du med kort vei til skole, flotte turområder og gode servicetilbud.
Boligen strekker seg over to etasjer og kjeller. Boligen består av 2 stuer, 2-3 soverom, flislagt bad og romslig kjøkken med spiseplass. God planløsning og lyse, innbydende rom gir boligen en lun og hjemmekoselig atmosfære. Stor kjeller med masse rom til lagring.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Mathias Olsen
PrivatMegleren Kragerø
mathias.olsen@privatmegleren.no
+47 483 17 075
Ansvarlig megler: Kent Andersen Tlf: +4748855551 E-post: kent@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Tilstandsrapport

Enebolig
Holteveien 28, 4993 SUNDEBRU
GJERSTAD kommune
gnr. 42, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20917-1381 **Referansenummer:** GX1979

Autorisert foretak: Ramberg Takst **Vår ref:**

Ramberg Takst
Knut Ramberg tlf. 952 49 009 knut@bjerketangen.no
Jacob Ramberg tlf. 918 89 227 jacob@bjerketangen.no
ALT I TAKSERING - TREPARTSKONTROLL - PROSJEKTSTYRING

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.

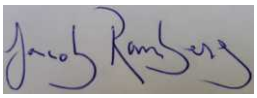
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227

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.

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

Ramberg Takst ble kontaktet av Amalie Helene Fagernes Bauthler for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Holteveien 28 i Gjerstad kommune.
Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: taktekking, beslag, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, overflater, etasjeskiller, radon, rom under terreng, innvendig trapper, innvendig dører, kjøkken, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, el-anlegg, fuktsikring, grunnmur og septiktank.
TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, terrasser, pipe og ildsted, våtrom og brannteknisk.
TG: IU er gitt til: maur.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.
Reisverk er tømmerkasse med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av takstein.

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Ytterdør i tre.
Terrassedører i tre med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av tre panel og tapet.
Himling har overflater av trepanel, synlig trebjelker og himlingsplater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

KJØKKEN Gå til side

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin i gang.
Boligen har installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i 1 etasje og på loft.
Det mangler røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gres, beplantning og naturtomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremvist tegninger uten stempel, og det mangler plantegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

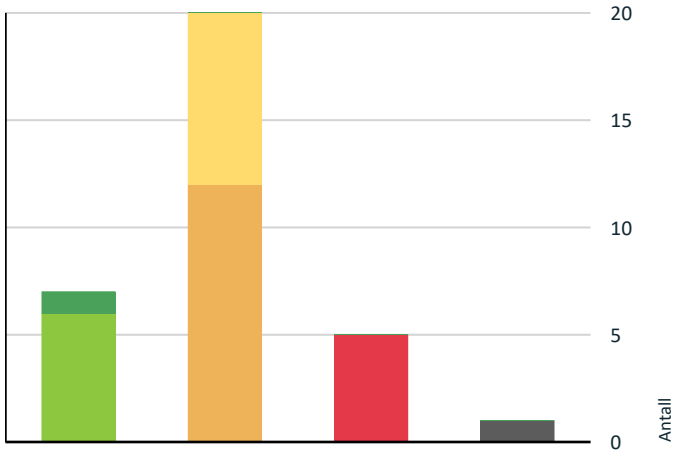
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

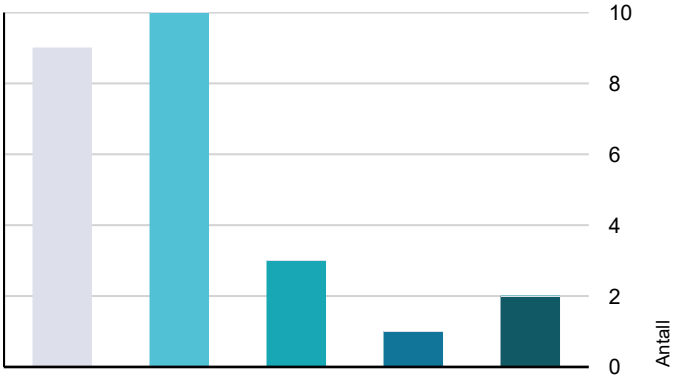
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 42 Bnr: 86 med adresse Holteveien 28 i Gjerstad kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Registrert maur inne	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Taktekking ble skiftet i 2005.
2010	Modernisering	Kjøkken ble renovert i 2010.
2005	Modernisering	Vinduer er skifte i 1 etasje og loftsetasjen i 2005.
2010	Modernisering	Vann og avløpsrør skiftet i 2010.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2005.

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. 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.

Årstall: 2005

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.
Nedløp leder vann til drensrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert isbordbeslag med skader etter trykk på tak til inngangsparti, vindski er også knekt og skadet her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isbordbeslag på inngangsparti må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt nedløp.



Utsnitt nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dette er en eldre bordkledning med alder og værslitasje, registrert sprekker og råte i kledning.
Da dette er en tømmerkasse er det ukjent hvordan bordkledningen ligger uten lufting, da det ikke er utført destruktive inngrep på befaringsdagen.
Dette er en risikokonstruksjon med tanke på registrerte avvik, fare for skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Lokal utbedring må utføres.

Ytterligere undersøkelser må utføres under utbedring.
Bordkledning står for utskiftning.
Lufting må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker på takkonstruksjon.
Det er registrert stedvis tegn til hvit sopp og svertesopp som er et tegn på dårlig lufting, varm luft kan kondenser på undertak.
Det registrert stedvis merker etter skadedyr, men det er ikke registrert aktive skadedyr.
Det er registrert råteskader og alder/værslitasje på vindskier og gesimsbord.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

• Tiltak:

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.
Vanskelig å si noe om når tidspunktet for utskiftninger er, med tanke på nyere taktekking.
Ved skifte av taktekking og utbedring av takkonstruksjon må det utføres ytterligere undersøkelser og utskiftninger etter behov.
Vindskier og gesimsbord må utbedres og skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med koblet rammer.

1 etasje og loftsetasje har vinduer fra 2005.
Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert eldre vinduer som står for utskiftning i kjeller.
Det er registrert alder og værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes vedlikehold av vinduer.
Vinduer i kjeller står for utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Ytterdør i tre.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe skader og merker på ytterdører.
Det er registrert slitasje på dørvridere.
Ytterdør mot kjeller har slitasje og vil kun lukkes når du låser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av dører og dørvridere må beregnes.
Utskifting av ytterdør mot kjeller nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert alder og værslitasje.
Det er registrert stedvis råte i konstruksjonsdeler.
Det er registrert skjevheter og nedbøyninger på terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes vedlikehold.
Det må utføres utskifting av bord/konstruksjonsdeler med råte.
Det må utføres ytterligere undersøkelser og oppretting av bærende elementer med skjevheter og nedbøyninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av tre panel og tapet.
Himling har overflater av trepanel, synlig trebjelker og himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, kostnadsestimat gitt for utbedring av skader.
Ønskes det utskiftning og fornying av overflater, vil kostnadsestimat være høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Dette er et eldre bygg med registrert knirk og noe bevegelse i etasjeskiller.
Det er registrert merker etter skadedyr, men ikke aktivitet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt etasjeskiller.



Utsnitt etasjeskiller.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.
Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

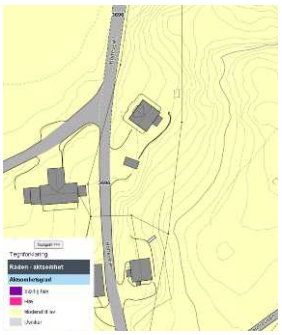
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe med ildsted lokalisert i stue 1 etasje.
Feieluke på loft via loftsluke på soverom.
I underetasje er det en grue med et eldre ildsted som ikke har vært i bruk.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipevange er skjult på soverom av garderobe.
Det er registrert renne merker på pipevanger og fra feieluke på loftet i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må godkjennes av feier.
Ildsted og grue må kontrolleres og godkjennes av feier før bruk.
Med tanke på alder og rennemerker er det ikke unaturlig med en pipefornying.

Det er ikke fremvist dokumentasjon fra feier, men eier opplyser om at pipe og ildsteder er godkjent av feier med registrerte avvikene.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør kontroll.

Kostnadsestimat gitt for kontroll og informasjon gitt fra eier, avvik fra feier kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ildsted 1 etasje.



Utsnitt pipe.



Utsnitt feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er uinnredet kjeller rom i kjeller.

Gulv har overflater av synlig støpt såle og jordgulv.
Vegger har overflater av synlig grunnmur.

Det er registrert noe fuktmerker i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Rom under terreng må overvåkes, og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

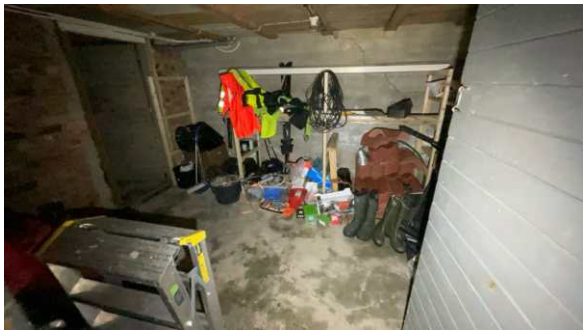
Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malte vanger, rekker og trappetepper på trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredør med glassfelt.

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

Det er registrert noe slitasje og innerdører som tar i karm og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må beregnes utbedringer og justeringer av innerdører for TG:1.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

TG IU Registrert maur inne

Det er registrert maur på grunnmur og i rom under terreng.

Med tanke på årstiden er nok dette maur som er i bevegelse, på vei ut av dvale og på letting etter mat.

Maur må overvåkes, og det må utføres tiltak etter behov.

Hvis mauren ikke forsvinner må det kontaktes fagkyndig og kontrolleres type art, skadeomfang og tiltak.

Årstall: 2025



Maur på grunnmur.



Maur i rom under terreng.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Tilstandsrapport

Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne på baderom.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot tømmerkasse og yttervegg.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

Årstall: 2010

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

Det er registrert noen skader og noe bruksslitasje på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, men skader kan utbedres om det ønskes.
Kostnadsestimat gitt for utbedringer, ønskes det nytt kjøkken vil det være et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran.



Utsnitt kobberrør.



Utsnitt kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør og stakeluke.



Lufting ført synlig på yttervegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tømmerkasse har en fordel i at den har naturlige egenskaper for å puste, den absorberer og frigir fuktighet.
I dette bygget er det registrert vinduer uten vindusventiler og noen veggventiler.

Tømmerkassen må overvåkes over alle årstider og det må gjøres ytterligere undersøkelser på inneklima og om lufting må utbedres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Overvåk inneklima, og monter veggventiler etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i gang.

Vaskemaskin kan stå i rom uten sluk, men da er det krav til vannlås på vanntilførsel på maskinen.
Vaskemaskin på monteres med riktig forhåndsbetingelser, i denne sonen.



Opplegg for vaskemaskin i gang.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Utsnitt varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Varmtvannstank er koblet via en skjøteledning.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, men etter innhentet informasjon varierer el-anlegget i alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i 1 etasje og på loft.
Det mangler røykvarsler i kjeller.

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?
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert drensrør i plast fra nedløp og det er synlig fuktsikring rundt boligen.

Alder på drenering og fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Med tanke på at det er noe fuktmerker i kjeller og drenering har ukjent alder, så må rom under terreng og fuktsikring overvåkes, tiltak må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.
Grunnmur har registrerte punkter med teglstein og leca, men for det meste synlig betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis sprekker og riss.
På grunnmur mot inngangsparti er det registrert større sprekker og symptomer på trykk.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur må overvåkes og utbedres.

Oppdages det at sprekker kommer tilbake mot inngangsparti og det er et trykk mot grunnmuren, må det utføres ytterligere undersøkelser og utbedringer etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Riss i grunnmuren.



Sprekker i grunnmuren.



Sprekker i grunnmuren.



Sprekker i grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og leca.



Natursteinsmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart.
Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør i plast, ukjent alder.
Utfra informasjon fra eier og synlige konstruksjonsdeler ser det ut som at avløpsrør ut ble skiftet samtidig i 2010 og at vannrør er fra ca. samme perioden.

Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Septiktanken har ukjent alder, men det antas at denne ikke ble skiftet med avløpsrørene da det ikke var nødvendig og utfra synlige konstruksjonsdeler.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Glassfibertank.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1934

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bod står på bjelkelag på terreng.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Pulttak med sperrer i tre og taktekking av bølgeblikkplater.

Innvendig er det synlig reisverk og terreng grunn.

Dør er plassbygd i tre.

Det er registrert skjevheter og råte i konstruksjonen.
Det må beregnes utbedring og oppgraderinger av bod.

Fungerer til tiltenkt bruk.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

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

Vedlikehold
Ikke ferdig bygd, vedlikehold er ikke relevant.

Beskrivelse
Bod står på fundamenter i betong med trebjelker i sko.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av bølgeblikk.

Innvendig er det synlig reisverk og ikke ferdig gulv.

Eldre vindu i tre med enkeltglass.
Eldre terrassedør i tre med glassfelt.

Bod er ikke ferdig oppført, det mangler utvendig kledning, gangbart gulv inne og detaljer.
Bod må ferdigstilles.

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

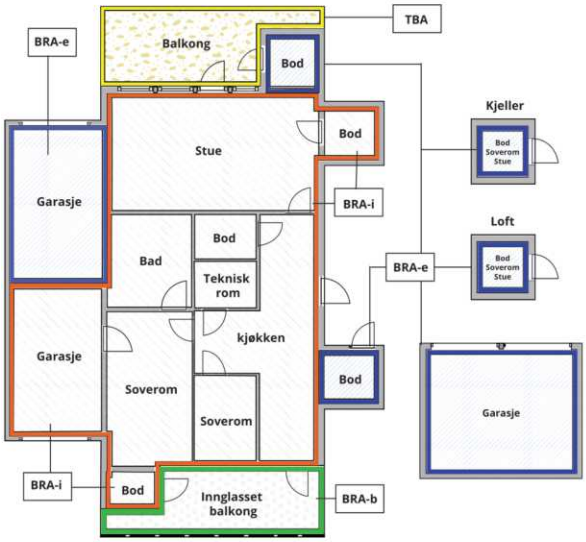
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		55		55			55
1 etasje	62			62	71		62
Loft	59			59	3	3	62
SUM	**121**	**55**			**74**	**3**	**179**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4	
1 etasje	Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Loftstue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasser i tre rundt boligen og skiferplatting ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er fremvist tegninger uten stempel, og det mangler plantegninger.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	121	55
Bod	0	12
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Amalie Helene Fagernes Bauthler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4211 GJERSTAD	42	86		0	1784.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holteveien 28

Hjemmelshaver
Bauthler Amalie Helene Fagernes, Narvik Magnus Bomvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 4km nord for Brokelandsheia i Gjerstad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gres, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Plannavn: Gjerstad.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 3 plan og 2 boder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	24.05.2025	

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/GX1979

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 Kragerø

Oppdragsnr.
322250051

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Helene F Bauthler	Magnus Bomvoll Narvik

Gateadresse
Holteveien 28

Poststed	Postnr
SUNDEBRU	4993

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 322250051

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Pipa trekker litt dårlig, helt til den er små lunk i så blir det god trekk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er et gammelt hus så er skeift gulvet og vegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe tilfelle med Sukker maur på vår part. Vet ikke om noe sopp eller råte

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På husveggen

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

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: Nei

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

Document reference: 322250051

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

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

Document reference: 322250051

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: 322250051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Bauthler	ab7ca7a6d0a8a5df973d9a5ffef07aa591b340c6	21.05.2025 17:32:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Narvik	28805145b52989940e5273ec2ecea3261467be87	21.05.2025 17:35:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250051

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Holteveien 28

SKOLER

Abel skole (1-10 kl.) 245 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	27 min 27.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	31 min 32 km

SPORT

Torbjørnshall	13 min
Sunde skole	15 min
Stewarts fysioterapi & treningssent...	7 min
Atletix Vegårshei	19 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Grisen Storsenter	26 min
Apotek 1 Brokelandsheia	6 min
Brokelandsheia Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Abel skole Linje 166	13 min 1.2 km
Gjerstad stasjon Linje F5	8 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

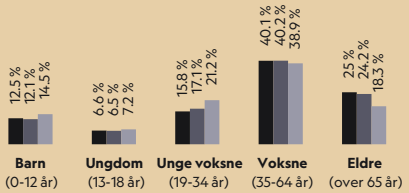
BARNEHAGER

Visedal barnehage avd. Renstøl (1-5... 57 barn	4 min 2.7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-5... 26 barn	11 min 9.9 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 14.4 km

DAGLIGVARE

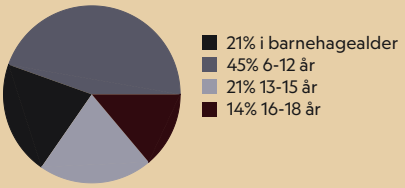
Eurospar Brokelandsheia	6 min
Rema 1000 Brokelandsheia	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holte	150	76
Kommune: Gjerstad	2 427	1 284
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

Eurospar Brokelandsheia	6 min
Rema 1000 Brokelandsheia	7 min

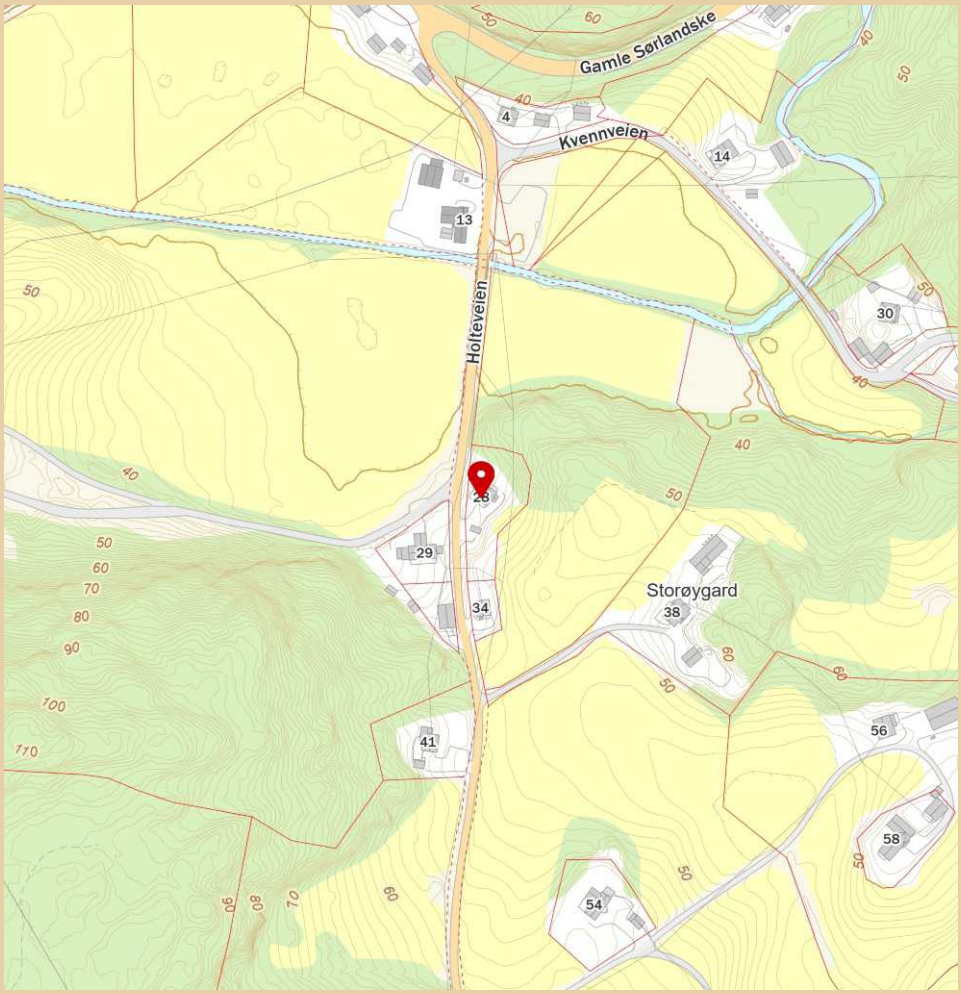
SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



93% enebolig
7% annet



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

Holteveien 28

SKOLER

Abel skole (1-10 kl.) 245 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	27 min 27.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	31 min 32 km

SPORT

Torbjørnshall	13 min
Sunde skole	15 min
Stewarts fysioterapi & treningssen...	7 min
Atletix Vegårshei	19 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Grisen Storsenter	26 min
Apotek 1 Brokelandsheia	6 min
Brokelandsheia Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Abel skole Linje 166	13 min 1.2 km
Gjerstad stasjon Linje F5	8 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

BARNEHAGER

Visedal barnehage avd. Renstøl (1-... 57 barn	4 min 2.7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-... 26 barn	11 min 9.9 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 14.4 km

DAGLIGVARE

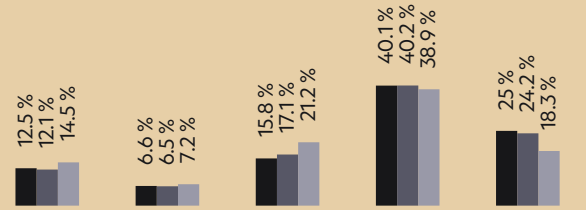
Eurospar Brokelandsheia	6 min
Rema 1000 Brokelandsheia	7 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

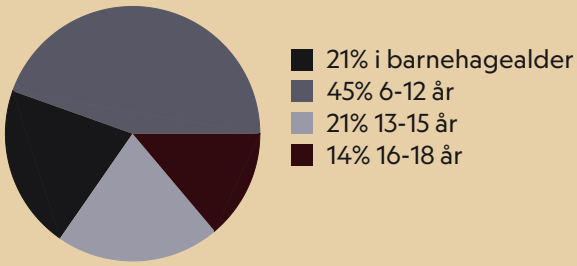
Eurospar Brokelandsheia	6 min
Rema 1000 Brokelandsheia	7 min

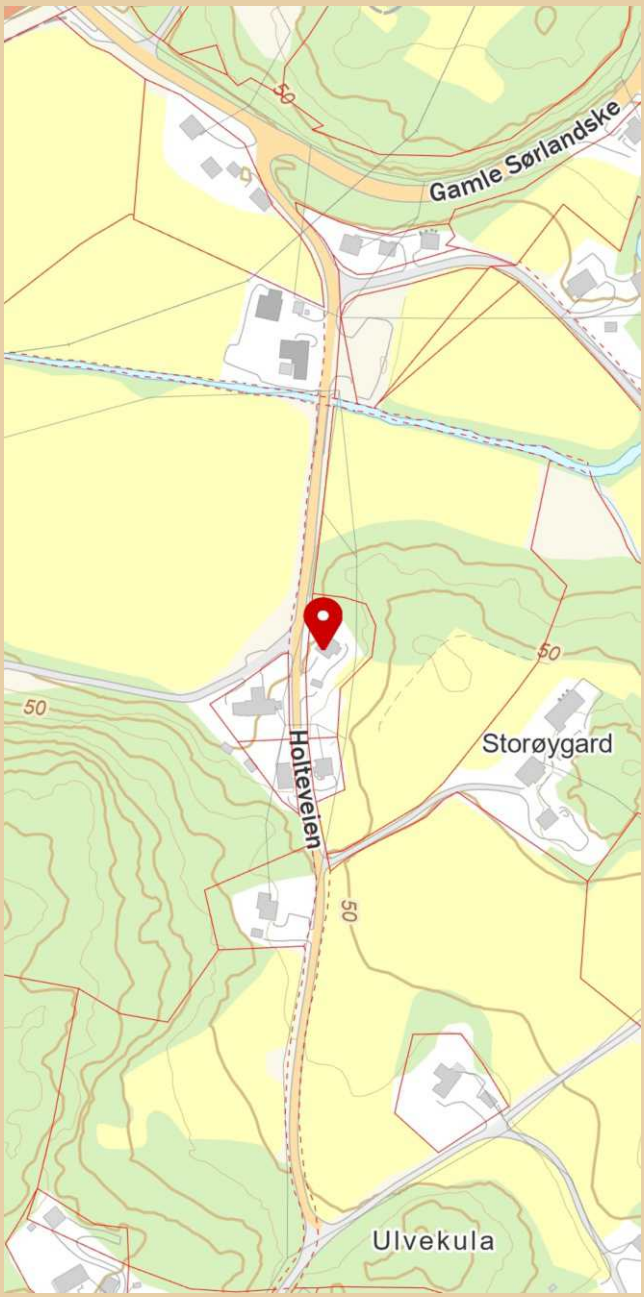
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holte	150	76
Kommune: Gjerstad	2 427	1 284
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

Holteveien 28

SKOLER

Abel skole (1-10 kl.) 245 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	27 min 27.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	31 min 32 km

SPORT

Torbjørnshall	13 min
Sunde skole	15 min
Stewarts fysioterapi & treningssen...	7 min
Atletix Vegårshei	19 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Grisen Storsenter	26 min
Apotek 1 Brokelandsheia	6 min
Brokelandsheia Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Abel skole Linje 166	13 min 1.2 km
Gjerstad stasjon Linje F5	8 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Kristiansand Kjevik	1 t 22 min

BARNEHAGER

Visedal barnehage avd. Renstøl (1-... 57 barn	4 min 2.7 km
Visedal barnehage avd. Alvheim (1-... 26 barn	11 min 9.9 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 14.4 km

DAGLIGVARE

Eurospar Brokelandsheia	6 min
Rema 1000 Brokelandsheia	7 min

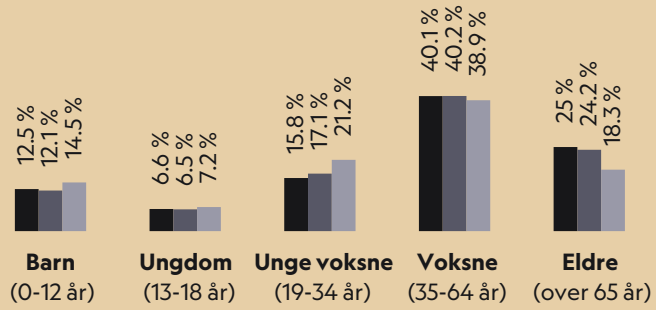
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

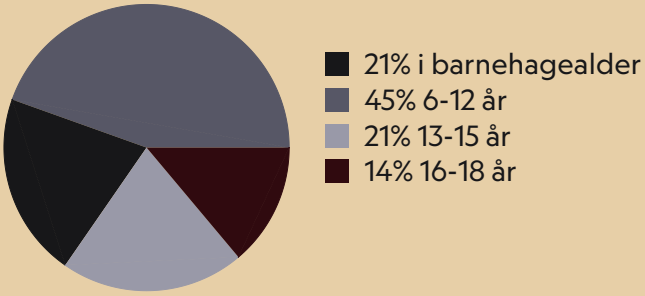
Eurospar Brokelandsheia	6 min
Rema 1000 Brokelandsheia	7 min

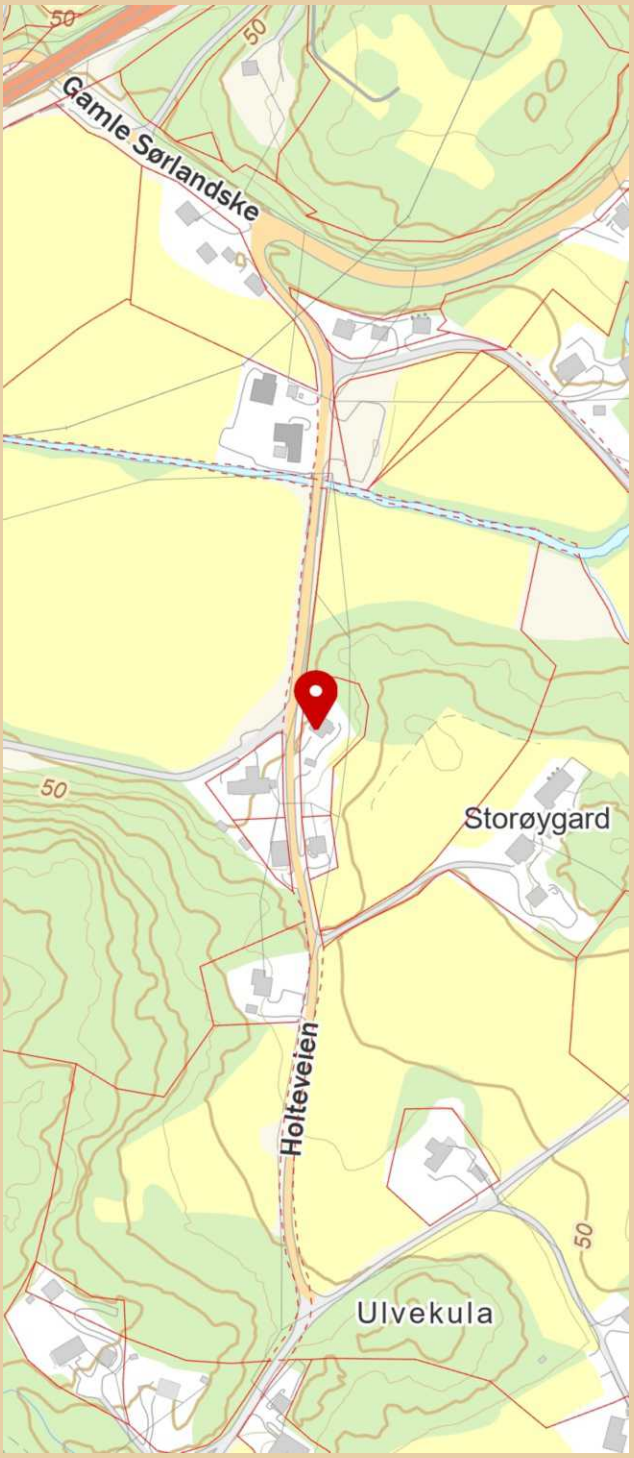
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holte	150	76
Kommune: Gjerstad	2 427	1 284
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

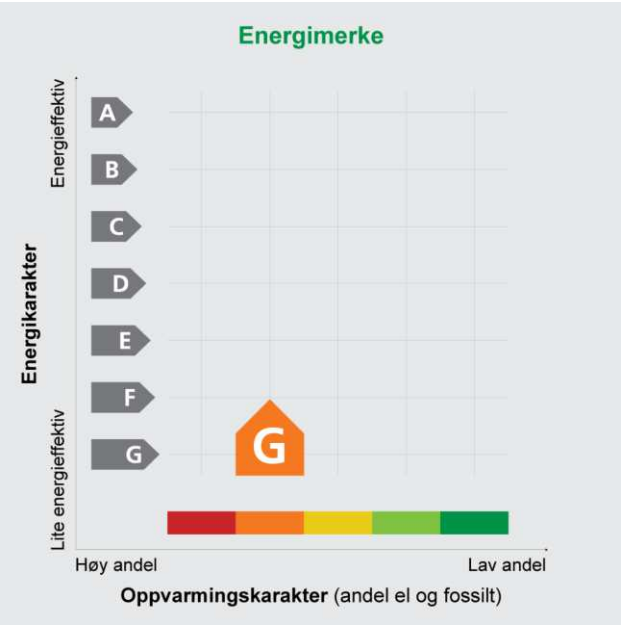




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Holteveien 28
Postnr	4993
Sted	SUNDEBRU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	42
Bnr.	86
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167502253
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-931198
Dato	21.09.2018



Innmeldt av	Nora Eikeland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1934
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holteveien 28
Postnr/Sted: 4993 SUNDEBRU
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 21.09.2018 10:51:10
Energimerkenummer: A2018-931198
Ansvarlig for energiattesten: Lene Løvdal og Michael Messel
Energimerking er utført av: Nora Eikeland

Gnr: 42
Bnr: 86
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167502253

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250051
Vår referanse: 3755287/26430301
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 16

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3192	35	21.8.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	42	24	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/3192/35
Uthentet 2025-05-16 09:38

Nynorsk formular.

Aust-Agder Kraftverk

DAGBOKFØRT
2 AUG 1989 3192
SORENSKRIVEREN I
HOLT

E R K L Æ R I N G

vedr. høgspentlina 22 kV Rygn.-Dyggarden
(Spenning og navn)

Navn på kartbladet. Kartreferanser.

Dolukholt BU 020-5-2

Underteikna Dag Haugen eigar av

gnr. 42 bnr. 35 i Gjerstad kommune

erklærer med dette å ha gitt Aust-Agder Kraftverk alltidvarande rett til å bygge og ha stående på eigedomen ei elektrisk høgspentleidning slik den er vist for meg i marka og angitt på kart.

Lina skal ha eit ryddebelte på 10 m breidde.

Over eigedomen går lina i ei samla lengd av 140 m,

(av dette i skog ca. — m, over dyrka mark ca — m,

over anna mark ca. 140 m og over vatn ca — m)

Kraftverket skal ha dei same rettar som om der var creigna grunn etter dei allminnelege takstforutsetningar ved creigning for anlegg av Aust-Agder Kraftverk sine leidningar. Desse er tatt inn på neste side og er eit del av denne avtala.

Ved minneleg overenskomst er erstatninga ein gong for alle fastsatt til kr. 600.- x). For nihildelse av nydde-bellet fra 6 til 10 m budde

~~Erstatninga blir fastsatt ved skjønn som kraftverket skal krevje hos vedkomande sorenskrivar/lensmann x).~~

Gjerstad den 10/8 1989

220450 [redacted] Dag Haugen

Bygmoveien 51, 4898 Gjerstad
(postadresse)

x) stryk det som ikkje høver.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/3192/35
Uthentet 2025-05-16 09:38

VANLEG TAKSTFØRESEGNER
ved

ordning for anlegg av Aust-Agder Kraftverk sine høgspente kraftlinjeanlegg. - 0 -

Aust-Agder Kraftverk erverver rett til:

1. Å sette opp master med naudsynte fundament, bardunar og anna tilhøyrande for kraftleidningar, utrekke leidningar millom mastene, halde kraftoverføringsanlegget i drift og foreta tilsyn, reparasjon og fornying av leidningar, master og anna tilhøyrande. Der master og andre innretningar skal settast skal vinast i marka. Mindre avvik kan tolast.

2. Å nytte stiar, gards- og skogsvegar og ellers ta seg fram langs leidninga innafor det ryddebeltet som er nevnt under post 3 så langt dette er naudsynt for å drive fram master, materiell og reidskap som trengs for bygging, drift og vedlikehald av anlegget som nevnt under post 1, og å drive fram materiell og reidskap over grunnen på laglege stader også utafor leidningsgata.

3. Såvel straks som seinare å kunne hogge alle trær som det finnes naudsynt å fjerne i ei breidde som kraftverket skal gi opp for kvar einskild line eller linestrekning. Vidare å kunne hogge eller kviste trær også utafor ryddebeltet, som har greinar som strekker seg inn i ryddebeltet og kan sjenere leidninga. Der det på grunn av terrenget kan bli aktuelt med ei større eller mindre gate enn den som ellers gjeld for lik på vedkomande eigedom, vil dette bli påvist under synfaringa.

Desutan gjeld desse føresetnadene for eigedomsinngrepet:

4a. Grunneigarane har høve til å dyrke og gjere seg nytte av ryddebeltet så langt dette ikkje sjenerer kraftleidningsanlegget eller kjem i vegen for rettane til Aust-Agder Kraftverk slik desse er nevnt under post 1, 2 og 3

4b. For trær som skal fjernast frå ryddebeltet kan grunneigarane velge millom to alternativ:
1. Dei kan sjøl hogge og drive bort trærne. Drifta må i så fall vere ferdig innafor ein frist som kraftverket fastset. I motsatt fall kan kraftverket få trærne hogge og drive bort for grunneigaren si rekning.
2. Kraftverket overtar trærne på stuven og ordnar sjøl med hogst og driving.
Valg av alternativ må grunneigaren ta seinast under opningsmøtet.
Kraftverket har i alle fall rett til straks å felle dei trær som vil hindre stikkinga.
Trær som står utafor det rydda beltet, men som kan sjenere leidninga kan fjernast utan førehandsvarsel, om dette er naudsynt. Erstatning for slik hogst blir å fastsette ved skjønn om ein ikkje kjem fram til minneleg avtale. Erstatning for trær som ikkje kan reknast for målbare etter vanlege reglar, blir å ta med i erstatninga for grunnrettane.

4c. Når ikkje noko anna blir opplyst må bygningar ikkje oppførast nærare enn 6 m, rekna frå ytterste tråden til næraste bygningsdel.

4d. Erververen skal snarast råd rydde opp og fjerne alle materialrester likevel etter leidningsbygginga som i samband med vedlikehalds- og reparasjonsarbeid.

4e. Erstatning som kvar einskild grunneigar blir tilkjent skal fastsettast til ein sum eins gong for alle dør også erstatning for ovent, skade og ulempe under stikking og bygging er tatt med.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250051
Vår referanse: 3755285/26430291
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 15

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1474	35	29.10.1956	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	42	24	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1474/35
Uthentet 2025-05-16 09:37

Skjema nr. 66 i
Statens vegvesen

Vass- og kloakkleidningar og stikkrenner ved offentlege vegar.

(Jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.)

Dagbok nr. 1474/56
Holt sorenskriveri

FRÅSEGN

Underskrivne Olav J. Haugen søkjer med dette om løyve til å leggja vassleidning/~~kloakkleidning/stikkrenne~~ gjennom/~~langs med~~ bygde-veg Österholt-Holte ved (min) eigedom(en)[1]

gnr. 42 bnr. 35 i Gjerstad herad. Eg godtek desse vilkåra for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen:

1. Arbeidet må utførast etter tilvising av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen skal vera forsvarleg avsperra og utstyrd med lykter og varselskilt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forsvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
3. Mogeleg ulempe for leidningane og stikkrennene ved vedlikehalds-, reparasjons- eller utbetringsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
4. All skade som leidningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
5. Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med leidningane og rennene — i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna turvande, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellombels.
6. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren/brukaren[1]) sin kostnad som hefte på eigedomen.
7. Arbeidet må ikkje setjast i gong før tinglyst fråsegn som nemnd i pkt. 6 ligg føre, medmindre vegsjefen har gjeve lov til å setja arbeidet i gong tidlegare. Under inga tilhøve kan arbeidet setjast i gong før vegoppsynsmannen er varsla.

8[2]) Vassleidninga vert å leggja i större röyr gjenom vegen soleis at völing seinare kan verta gjort utan å grava upp i vegen.

Haugen den 20-10-56
Olav J. Haugen

Underskrivne eigar av ovannemnde eigedom samtykjer i at fråsegna tinglysast som hefte på eigedomen.[3])

den
Anna Haugen

[1]) Stryk det som ikkje høver. [2]) Rom for fleire vilkår. [3]) Har brukaren ikkje serleg heimel til eigedomen, lyt han få samtykkje frå eigaren.

11 - 53 - 1000. Standard Boktrykkeri.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1474/35
Uthentet 2025-05-16 09:37

J-nr. 1693/56. Sol/EH. Arkiv nr. 51

Herr Olav J. Haugen,

Fiane, Gjerstad.

Etter Dykkar søknad, dagsett 11/8-56 gjev ein med dette løyve til å leggja

vassleidning

gjennom bygde-veg Österholt-Holte

Løyvet er gjeve på vilkår som nemnde i umstående fråsegn.

Ein ber um at fråsegna vert dagsett, underskriven og sendt Lensmannen i Gjerstad som for Dykkar rekning syter for tinglysing av fråsegna.

Vegsjefen i Aust-Agder fylke, den 23.august 1956.

For vegsjefen

Th. Resen-Fellie

Th.Resen-Fellie
overingeniör

Sendast herr vegtilsynsmannen i Gjerstad for vidare sending til søkjaren. Ein ber Dykk sjå til at vilkåra vert stetta.

Originalen + 1 avskrift av fråsegna ber ein Dykk senda attende hit etter at den er tinglyst.

Aust-Agder vegkontor, den 23 august 1956.

For vegsjefen

Th. Resen-Fellie

Th.Resen-Fellie

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250051
Vår referanse: 3755286/26430296
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 18

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1788	35	12.9.1968	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	3	13	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/1788/35
Uthentet 2025-05-16 09:39

Stplm. kr. 50,—

Dagboknr. 1788 1968
Holt Sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede grunneiere erklærer herved at vi gir Sunde Vannverk rett til vanninntak samt rett til legging og vedlikehold av ledninger som e r nødvendige for gjennomføring av Sunde Vannverks planer.

Anleggsskader eller skader ved vedlikehold av ledningene skal erstattes etter overenskomst, eller i tilfelle partene ikke blir enige, ved endelig skjønn avsagt av 3 menn oppnevnt av lensmannen i Gjerstad.

Grunneier:	Eier av eiendommen:	Gnr.	bnr. i Gjerstad:
Torstein Holte	Holte	43	9, 14
Olav Holte	Holte	43	3
Lars J. Røed	Røed	43	7
Lars M. Røed	Røed	43	12
Kirsten Sunde Kittil Sunde } Se vedlegg.	Granli	41	26
Halvor Østerholt	Østerholt	42	7 - 17 - 27
Lars K. Østerholt	Østerholt	42	9 - 19 - 28
Olav Bakken	Bakken	41	7
Olav Haugland	Haugland	41	22
Per Tveit	Nertveit	40	3
Finn Birkedal	Solstad	3	108 og 124
Søren K. Kals	Bråtten	3	16
Aasm. K. Tveit	Tveit	40	2

./.

Grunneier:	Eier av eiendommen:	Gnr. i Gjerstad.	bnr. i Gjerstad.
Ole Jørgen Bjørnstad	Østerholt	42	11
Kjell Sunde Else Blesvik	Sunde	41	32
Kjersti Grimdalen	Sunde	41	14
Per Gryting	Fjordheim	3	93
Teodor Moen Olaf Vika	Fjordglytt	3	123-125
Isak Mortensen	Kvernevegen	42	4
For Tora Aabø Helga Røed		3	27
Olav Haugen Anna Haugen	Haugen Østreholt	42	35
Tengel Sunde	Sunde	41	5
Per Lille-Østerholt	Lille-Østerholt	42	1
Nils Holte	Holte	43	1
Sjå vedlegg Anfinn Rye Rannveig Rye	Sunde	41	1 og 23
Anna Aabø	Aabø	3	13
Dagfinn Ødegard	Aabø	3	47
Kristen Brokeland	-	3	18
Sunde Bedehus Karl Aasbø (formann)		41	35
E. Rundholt	Bjerke	41	45
Olav Vestøl	Sunde	41	16

Verdien av foranstående rettigheter settes etter beste skjønn til Kr. 5000,00.

Gjerstad, den 27. august 1968.

Sunde Vannverk.

Olav Vestøl.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250051
Vår referanse: 3755288/26430306
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 13

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2169	35	3.7.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	40	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/2169/35
Uthentet 2025-05-16 09:36

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

DAGBOKFØRT
03 JUL 90 02169
SORENSKRIVEREN I
HOLT

Avtale

Underskrevne som skal gjennomføre
Vedlikehold
~~Retting og senking~~ av Sundselva fra Vad-brua til Gjerstadvannet

på eiendommene våre i Gjerstad kommune

fylke, binder oss og senere eiere gjensidig og

overfor det offentlige til:

a. A gjennomføre tiltaket i samsvar med plan utarbeidet av Reidar Malm / 1988, eventuelt med endringer som landbruksselskapet eller departementet finner nødvendig.
b. A ta del ~~i anleggskostnadene og senere~~ vedlikeholdet etter den prosentsatsen som er ført opp nedenfor.
c. A la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikeholdsarbeidet bli avgjort av en voldgiftsdomstol på tre medlemmer, der hver av partene i tvisten nevner opp ett medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.
d. A ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andres eiendommer eller interesser.
e. A betale tilbake utbetalt tilskott eller la det bli trukket i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i de første 10 år etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkårene for tilskottet, jfr. det som er fastsatt om dette i tilskottsreglene.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eiendommene våre.

Tilskottet skal utbetales til Reidar Malm, 4993 SUNDEBRU
navn/adr.

Gjerstad den 05.06.90 19

1. Knut Tveit født 200431[redacted] eier av Tveit Søndre
Knut Tveit
gnr. 40 bnr. 2 skyld mark Andel: Delingsprosent 1/2 - 5%

2. Ingebjørg Tveit født 200817[redacted] eier av Ner Tveit
Ingebjørg Tveit
gnr. 40 bnr. 3 skyld mark Andel: Delingsprosent 1/2 - 5%

3. Kari Åsne Rye født 280453[redacted] eier av Sunde
Kari Åsne Rye
gnr. 41 bnr. 1 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 = 10%

4. Reidar Malm født 230753[redacted] eier av Sunde:
Reidar Malm
gnr. 41 bnr. 1 skyld mark Andel: Se tidl. Delingsprosent

5. Per O. Østerholt født 040725[redacted] eier av Sunde
Per O Østerholt
gnr. 41 bnr. 2 skyld mark Andel: Delingsprosent ~~1~~1/2 - 5%

M - 277/1
Fellestrykk A.s. 2.77. 10 000

6. Arna Myrland født 031224 [redacted] eier av Myrland
Arna Georg Myrland
gnr. 41 bnr. 9 skyld mark Andel: Delingsprosent 1/2 - 5%

7. Erling Gryting født 240250 [redacted] eier av
Erling Gryting
gnr. 41 bnr. 27 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 - 10%

8. Kjell Sunde født 260332 [redacted] eier av
Kjell Nils Sunde
gnr. 41 bnr. 32 skyld mark Andel: Delingsprosent 1/2 - 5%

9. Trygve Sunde født 211224 [redacted] eier av Sunde
Trygve Sunde
gnr. 41 bnr. 33 skyld mark Andel: Delingsprosent 1/2 - 5%

10. Jens Olav Lille-Østerholt født 280244 [redacted] eier av Østerholt
Jens Olav Lille-Østerholt
gnr. 42 bnr. 1 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 - 10%

11. Anders Lille Østerholt født 031145 [redacted] eier av Østerholt
Anders Lille-Østerholt
gnr. 42 bnr. 7 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 - 10%

12. Kjell Halvard Østerholt født 021063 [redacted] eier av ØSTERHOLT
Kjell Halvard Østerholt
gnr. 42 bnr. 9 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 - 10%

13. Ole Jørgen Bjørnstad født 010335 [redacted] eier av Østerholt
Ole Jørgen Bjørnstad
gnr. 42 bnr. 11 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 - 10%

14. Dag Haugen født 220450 [redacted] eier av Haugen
Dag Haugen
gnr. 42 bnr. 35 skyld mark Andel: Delingsprosent 1 - 10%

15. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

16. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

17. født eier av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

Grunneierne vil frastå framtidige erstatningskrav til grunneierlaget eller kommunen som kan komme av at eventuell gammel rør- eller kistedrenering blir ødelagt som resultat av dette konkrete oppreisinge/ utrettingsarbeide.
Åpne dikerføkal føres fram til nytt bekkeleie.

~~For å få en rask og billigst mulig grenseregulering, godtar alle parter foreliggende kart i M= 1:2500 (forstørra ØK M= 1:5000) som grunnlag for retting av elva. Nye bytter er merka med stiple strek. Alle eiendommene er uforandra med tanke på areal. På oppfordring vil kommunen være behjelpelig med å sette ut grensemerker. Grunneierne betaler sjøl grensemerkene.~~

utgår

En vil understreke at vade- og vegretten over elva ved Slettevold skal opprettholdes som før.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250051
Vår referanse: 3755289/26430312
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 14

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2661	35	26.8.1998	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	42	24	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/2661/35
Uthentet 2025-05-16 09:37

Bokmålsformular

AUST-AGDER KRAFTVERK

ERKLÆRING

Vedr. 22 kV linje avgr. Øygarden 2661

Kartbladets navn: (øk. kartverk) | Kartreferanser:

Østerholt | BU 20-5-2

Undertegnede Dag Haugen

eier av eiendommen Haugen

gr.nr. 42 br.nr. 35 i Gjerstad kommune

erklærer med dette å ha gitt Aust-Agder Kraftverk alltidværende rett til å bygge og ha stående på eiendommen en elektrisk høyspentledning slik den er vist for meg i marka og angitt på kart. Flytting av eksisterende linje ca 98 m, demontert linjetrasè tilbakeføres grunneier, ca 100 m.

Herav i skog ca. ..... m, over dyrka mark ca. 100 m,

over annen mark ca. ..... m og over vann ca. ..... m

Linja skal ha et ryddebelte med bredde 10 m.

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygn.del min. 6,0 m

Kraftverket skal ha de samme rettigheter som om der var ekspropriert grunn etter de "Alminnelige takstforutsetninger ved ekspropriasjon for Aust-Agder Kraftverks ledninger". Disse er angitt på baksiden av dette skjema og er en del av denne avtale.

x) Erstatningen er ved minnelig overenskomst en gang for alle fastsatt til kr 600,-

x) Erstatning fastsettes ved skjønn som Kraftverket skal kreve hos vedkommende sorenskriver/lensmann.

Sundelin den 14/8 1998

Fødselsnr. Persnr. 220450 [redacted]

Dag Haugen
Underskrift

Borgimoveien 57, 4890 Grimstad

x) stryk det som ikke passer

Doknr: 2661 Tinglyst: 26.08.1998 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ALMINNELIGE TAKSTFORUTSETNINGER
VED

ekspropriasjon for anlegg av Aust-Agder Kraftverks høyspente kraftledninger som Aust-Agder Kraftverk erverver stedsvarende rett til:

1. Å anbringe master med fornødne fundamenter, barduner og annet tilbehør for kraftledninger, strekke ledninger mellom mastene, holde kraftoverføringsanlegget i drift og foreta inspeksjon, reparasjon og fornyelse av ledninger master og annet tilbehør. Hvor master og andre innretninger skal anbringes påvises i marken under befaringen. Mindre avvikelser forbeholdes.

2. Å benytte stier, gårds- og skogsveier og for øvrig ta seg fram langs ledningen innen det i post 3 nevnte belte i nødvendig utstrekning til framdrift av master, materialer og redskaper til anleggets bygging, drift, vedlikehold m.v. som nevnt i post 1, samt å drive fram materialer og redskaper over grunnen på egnede steder utenfor ledningsgaten.

3. Så vel straks som senere å hogge alle trær man finner det nødvendig å fjerne, i en bredde som eksproprianten oppgir for hver enkelt linje eller linjestrekning, samt utenfor beltet å hogge eller kviste trær hvis grener strekker seg inn i dette og kan sjenere ledningen. Hvor det på grunn av terrengforholdene aktes ervervet rett til nå og senere å rydde i større eller mindre bredde enn det som ellers gjelder for linjen på vedkommende eiendom, vil bli påvist under befaringen.

For øvrig gjelder følgende forutsetninger for ekspropriasjonen:

4a. Grunneierne har adgang til å dyrke og nyttiggjøre seg ryddebeltet i den utstrekning dette skjer uten å sjenere kraftledningsanlegget og uten å hindre eller vanskeliggjøre Aust-Agder Kraftverks under post 1, 2 og 3 nevnte rettigheter.

4b. For trærne i kraftledningsgaten kan grunneieren velge mellom følgende alternativ:

1. Grunneieren hogger selv trærne og beholder virket.

   Hogsten må i så fall være foretatt innen en frist som Kraftverket oppgir. Hvis ikke hogsten blir foretatt i rett tid, kan Kraftverket utføre hogsten for grunneierens regning.

2. Kraftverket foretar hogsten og beholder virket.

   Valg av alternativ må foretas senest under inkaminasjonen.

Kraftverket har i alle fall rett til straks å felle de trær som er til hinder for utstikningen.

Trær som står utenfor det ryddede belter, men som kan sjenere ledningen, kan senere fjernes - om nødvendig - uten forhåndsvarsel. Erstatning for slik hogst blir i mangel av minnelig avtale, å erstatte ved skjønn.

Erstatning for trær som ikke kan regnes som målbart virke etter de vanlige regler, inkluderes i erstatningen for grunnrettighetene.

4c. For så vidt ikke annet blir opplyst må bebyggelse ikke finne sted nærmere enn 6 m regnet fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel.

4d. Eksproprianten foretar opprydding og fjerner snarest mulig alle tiloversblevne materialer såvel etter ledningsbyggingen som etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

4e. Den hver enkelt grunneier tilkommende erstatning fastsettes til en sum en gang for alle, heri innbefattet, erstatning for skade og ulempe forvoldt under utstikking og bygging.

AUST-AGDER KRAFTVERK

E R K L Æ R I N G

Vedr. anlegg 22 kV kabel til Østerholt trafokiosk

Navn på kartblad | Kartreferanser

Østerholt | BU 20-5-2

Undertegnede Dag Haugen

eier av eiendommen Haugen

gr.nr. 42 br.nr. 35 i Gjerstad kommun

erklærer med dette å ha gitt Aust-Agder Kraftverk alltidværende rett til å ha liggende over eiendommen en høyspentkabel i en trasè som påvist og angitt på kart med rettigheter for drift og vedlikehold.

Trasèens lengde er 27 m, hvorav 27 m er grøft og ..... m er borehull.

Kabler legges normalt i en ca. 50 cm dyp grøft. I dyrket mark hvor det benyttes redskap må dybden være min. 80 cm Det må ikke foretas oppfylling eller gravearbeider i eller nær kabeltrasèen uten etter avtale med Kraftverket.

Bygninger kan normalt ikke plasseres over kabelen. For mindre viktige bygninger, som for eksempel garasje e.l. kan plassering vurderes.

Eventuell beplantning eller annet arrangement i traséen må lett kunne flyttes.

Ved minnelig overenskomst/takst er erstatning en gang for alle fastsatt til kr 0

Sandebru den 7/8 1998

Dag Haugen
Underskrift

Pers.nr. 220450 [redacted]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mathias Olsen 322250051
Vår referanse: 3755290/26430317
Bestilling: C3 2025-05-16 (7) 17

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2574	35	13.9.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4211 GJERSTAD	42	24	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
13
HOLT
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 2574

Bokmålsformular

AUST-AGDER KRAFTVERK

ERKLÆRING

Vedr. ..22.. kV linje ... avgr. Øygarden .....

Kartbladets navn: (øk. kartverk) ... Østerholt .....

Kartreferanser: BU 20-5-2

Undertegnede ... Dag Haugen .....

eier av eiendommen .....

gr.nr. ...42... br.nr. ..35..... i ...Gjerstad..... kommune

erklærer med dette å ha gitt Aust-Agder Kraftverk alltidværende rett til å bygge og ha stående på eiendommen en elektrisk høyspentledning slik den er vist for meg i marka og angitt på kart.

Samlet lengde over eiendommen: .....100 m
Gjelder forskyvning av eksisterende trasé sideveis.
Herav i skog ca. .....0 m, over dyrka mark ca. ..100.. m,

over annen mark ca. .....0.. m og over vann ca. .....0 m

Linja skal ha et ryddebelte med bredde ....10. m.

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygn.del min.....6. m

Kraftverket skal ha de samme rettigheter som om der var ekspropriert grunn etter de "Alminnelige takstforutsetninger ved ekspropriasjon for Aust-Agder Kraftverks ledninger". Disse er angitt på baksiden av dette skjema og er en del av denne avtale.

x) Erstatningen er ved minnelig overenskomst en gang for alle fastsatt til
kr ...0.-.....

x) Erstatning fastsettes ved skjønn som Kraftverket skal kreve hos vedkommende sorenskriver/lensmann.

...Grimstad..... den 22/6 1999

.....Dag Haugen.....
Underskrift

22.04.50 [redacted] ...Bergemoveien 5 I 4886 Grimstad
Pers.nr. Postadresse

x) stryk det som ikke passer

Doknr: 2574 Tinglyst: 13.09.1999 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ALMINNELIGE TAKSTFORUTSETNINGER
VED

ekspropriasjon for anlegg av Aust-Agder Kraftverks høyspente kraftledninger som Aust-Agder Kraftverk erverver stedsvarende rett til:

1. Å anbringe master med fornødne fundamenter, barduner og annet tilbehør for kraftledninger, strekke ledninger mellom mastene, holde kraftoverføringsanlegget i drift og foreta inspeksjon, reparasjon og fornyelse av ledninger master og annet tilbehør. Hvor master og andre innretninger skal anbringes påvises i marken under befaringen. Mindre avvikelser forbeholdes.

2. Å benytte stier, gårds- og skogsveier og for øvrig ta seg fram langs ledningen innen det i post 1 nevnte belte i nødvendig utstrekning til framdrift av master, materialer og redskaper til anleggets bygging, drift, vedlikehold m.v. som nevnt i post 1, samt å drive fram materialer og redskaper over grunnen på egnede steder utenfor ledningsgaten.

3. Så vel straks som senere å hogge alle trær man finner det nødvendig å fjerne, i en bredde som eksproprianten oppgir for hver enkelt linje eller linjestrekning, samt utenfor beltet å hogge eller kviste trær hvis grener strekker seg inn i dette og kan sjenere ledningen. Hvor det på grunn av terrengforholdene aktes ervervet rett til nå og senere å rydde i større eller mindre bredde enn det som ellers gjelder for linjen på vedkommende eiendom, vil bli påvist under befaringen.

For øvrig gjelder følgende forutsetninger for ekspropriasjonen:

4a. Grunneierne har adgang til å dyrke og nyttiggjøre seg ryddebeltet i den utstrekning dette skjer uten å sjenere kraftledningsanlegget og uten å hindre eller vanskeliggjøre Aust-Agder Kraftverks under post 1, 2 og 3 nevnte rettigheter.

4b. For trærne i kraftledningsgaten kan grunneieren velge mellom følgende alternativ:

1. Grunneieren hogger selv trærne og beholder virket.

Hogsten må i så fall være foretatt innen en frist som Kraftverket oppgir. Hvis ikke hogsten blir foretatt i rett tid, kan Kraftverket utføre hogsten for grunneierens regning.

2. Kraftverket foretar hogsten og beholder virket.

Valg av alternativ må foretas senest under inkaminasjonen.

Kraftverket har i alle fall rett til straks å felle de trær som er til hinder for utstikningen.

Trær som står utenfor det ryddede beltet, men som kan sjenere ledningen, kan senere fjernes - om nødvendig - uten forhåndsvarsel. Erstatning for slik hogst blir i mangel av minnelig avtale, å erstatte ved skjønn.

Erstatning for trær som ikke kan regnes som målbart virke etter de vanlige regler, inkluderes i erstatningen for grunnrettighetene.

4c. For så vidt ikke annet blir opplyst må bebyggelse ikke finne sted nærmere enn 6 m regnet fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel.

4d. Eksproprianten foretar opprydding og fjerner snarest mulig alle tiloversblevne materialer såvel etter ledningsbyggingen som etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

4e. Den hver enkelt grunneier tilkommende erstatning fastsettes til en sum en gang for alle, heri innbefattet, erstatning for skade og ulempe forvoldt under utstikking og bygging.

Gjerstad kommune
- best når det gjelder

Kommuneplan 2024-2036
Bestemmelser



INNHOLDSFORTEGNELSE

Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel 3
1.1.1. FORHOLDET TIL DISPOSISJONSPLANER og ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER 3
1.1.2 Tabell 1: Arealplaner som gjelder foran kommuneplanen 3
1.1.3 Tabell 2: OMRÅDER med Forslag til endring av arealformål 4
1.1.4 Tabell 3: Arealplaner/arealformål som oppheves (rettsvirkning) 5
1.1.5 Tabell 4: Planer som erstattes av kommuneplanens bestemmelser 6
Kap. 2 Generelle bestemmelser 8
2.1.1. Plankrav 8
2.1.2. Unntak fra krav om plan 8
2.1.3. Utbyggingsavtaler 8
2.1.4 Rekkefølgekrav 8
2.1.5. Universell utforming 9
2.1.6 Krav til utforming og plassering av bygg 9
2.1.7 Byggegrenser 9
2.1.8. Uteareal for opphold og lek 10
2.1.9. Skilt og reklame 11
2.1.10. Parkering 11
2.1.11. Miljøkvaliteter, BEVARING, Estetikk, KLIMA- OG NATURHENSYN MV. 12
2.1.12. Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder 13
2.1.13. ENERGIANLEGG 13
Kap.3 Bestemmelser til arealformål 14
3.1.1. Grønnstruktur 14
3.1.2. Bestemmelser til arealformål 14
3.1.2. LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF(R)) 14
1. Landbrukseiendommer 14
3. Eksisterende boliger og fritidsboliger 15
4. Utmarksområder 15
3.1.3. Spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og nærings-bebyggelse 15
3.1.4. Lokalisering av landbruksbebyggelse 16
3.1.5. Vassdrag med tilhørende strandsone 17
Kap. 4 Bestemmelser til hensynsoner 17
4.1.1. Sikringssoner 17
4.1.2. Faresoner 17
4.1.3. Detaljeringssone reguleringsplaner 18
4.1.4. Hensynssone landbruk, ... 19
4.1.7. HENSYNSSONE FRILUFTSLIV 20
4.1.7. HENSYNSSONE Naturmiljø 21
4.1.8. HENSYNSSONE KRAV Vedrørende infrastruktur 21
4.1.10. Båndlegging etter annet lovverk 22

Kap.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

§ 11-9, 1. Plankrav
•Alle framtidige områder med endret arealbruk har en egen beskrivelse og bestemmelser.

1.1.1. FORHOLDET TIL DISPOSISJONSPLANER OG ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER

(PBL § 1-5)

Tabell 1 nedenfor viser oversikt over arealplaner som gjelder foran kommuneplan.
Tabell 2 viser områder med forslag til endring av arealformål.
Tabell 3 viser arealplaner som oppheves.
Tabell 4 viser planer som erstattes av kommuneplanbestemmelsene.

Opprinnelig planavgrensning gjelder for eldre planer, hvor kommuneplanbestemmelser skal anvendes. Det samme gjelder områder som er avsatt til framtidige byggeområder i kommuneplanen.

1.1.2 TABELL 1: AREALPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
199901	Fylkesveg 75 Grunnsvoll-Flaten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.07.1999	
199902	E18_Brokelands-heia-Akland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.01.1999	
200001	E18_Toplankryss – Brokelandsheia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001	
200101	Smaatjennhei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.09.2001	
200201	Lindtjenn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002	
	Holmen Gård reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Reguleringsplan	07.09.2023	Ny reguleringsplan vedtatt 2023
200501	Solemfetane skytebane	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.12.2005	Miljøverndepartementes til enhver tid nyeste veileder T-1442, skal legges til grunn for tillatte støynivåer.
200601	Tegårsvann – ny reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.2006	Gjelder foran kommuneplan, men kommuneplanens bestemmelser under kap. ¨Krav til tekniske løsninger for nye utbyggingsområder¨ gjelder i tillegg til reguleringsplan.

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
200801	Kvernåsen reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008	
200802	Lindvollheia reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	03.11.2015	
200804	Skorvknatten reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.01.2008	
201101	Reguleringsplan Mostad boligområde	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	17.11.2022	Mindre endring i 2022.
201201	Brokelandsheia område-reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Område-regulering	21.03.2013	
201301	Lindberga	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	26.06.2013	
201501	Reguleringsplan for Knipeheia	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	17.03.2016	
201502	Lysløype og standplass skiskyting, Vestøl	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	16.06.2016	
201601	Fardalsmoen	Endelig vedtatt arealplan	Næringsvirksomhet	28.11.2023	
	Steinsvann	Endelig vedtatt arealplan	Detalj-regulering	28.11.2023	

Generell merknad:

Byggegrenser mot vann og vassdrag fastsatt i bestemmelsene her, går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner, vedtatt før 2009. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner, der disse ikke selv angir byggegrense til vann/vassdrag.

1.1.3 TABELL 2: OMRÅDER MED FORSLAG TIL ENDRING AV AREALFORMÅL

Planid/KU-nr	Plannavn	Status	Type	Merknader
	Østerholtheia	Framtidig	Råstoffutvinning	Massetak
	Vålemoen	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Moen	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Solemfetane masseuttak	Framtidig	Råstoffutvinning	
	Holte	Framtidig	Spredt boligbyggelse	
	Skorstøl	Framtidig	Spredt fritidsbebyggelse.	
	Abel	Framtidig	Offentlig eller privat tjenesteyting	Skole/barnehage
	Renstøl	Framtidig	Sentrumsformål og boligområde	Utvidelse av området, samt formålsendring
	Bakken/Sunde	Framtidig	Boligformål	Gamle Gjerstad mekk

Planid/KU-nr	Plannavn	Status	Type	Merknader
	Åsen/Holte	Framtidig	Spredt boligbebyggelse	
	Lindvollheia 2	Framtidig	Boligformål	Sør for Sortjenn
	Glimmeråsen 2	Framtidig	Boligformål	
	Brokelandsheia - Nord	Framtidig	Næringsvirksomhet	Vest for E18
	Brokelandsheia - Sør	Framtidig	Næringsvirksomhet	Småtjennene, øst for E18
	Brokelandsheia - Sør	Framtidig	Næringsvirksomhet	Klavdalen, vest for E18
	Nybø	Framtidig	Næringsvirksomhet og Fritids- og turistformål	
	Urdvann og Urvassknuten	Framtidig	Spredt næringsbebyggelse	
	Timmeråsen/Høgbrå t	Framtidig	Spredt boligbebyggelse.	Bolig
	Brokelandsheia øst	Framtidig	Næringsareal	Utvidelse, ved Sorttjenn
	Kirkebygda	Framtidig	Sentrumsformål	Gjerstad kirke og Almuestaua ligger inne som offentlig- og privat tjenesteyting. Dette er ikke en endring av bruken.
	Lyngås	Framtidig	Spredt fritidsbebyggelse	Endres fra arealformål hyttebygging til spredt fritidsbebyggelse (maks 5 hytter)

1.1.4 TABELL 3: AREALPLANER/AREALFORMÅL SOM OPPHEVES (RETTSVIRKNING)

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
197502	Lyngås disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.06.1975	Lyngås endres til område for spredt hyttebygging, med inntil fem hytter
	Egdetjenn, innspill til kommuneplanen 2006	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		
	Tollnes, område for spredt boligbebyggelse	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		Lagt i kommuneplan i flere perioder uten igangsettelse eller plan for utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer.
	Bråten, område for spredt boligbebyggelse	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt		Lagt i kommuneplan i

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
					flere perioder uten igangsettelse eller plan for utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer.
197102	Hundsvann	Godkjent i k-plan 2006	Ikke igangsatt	19.02.1972	
197603	Steinsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan – ikke igangsatt	22.04.1976	I tråd med grunneiers ønske
	Hundsvann (nr. iht. gammel kommuneplan 28, 29, 30 og 31)	Kommuneplan-innspill 2011	Framtidig hytteområde - ikke igangsatt		
197601	Kleivann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan – ikke igangsatt	22.04.1976	I tråd med grunneiers ønske
	Øvre Haugen	Godkjent i k-plan 2006			Lagt i kommuneplan i flere perioder uten plan for videre utbygging. Området båndlegger jordbruksarealer, og er ikke i tråd med arealstrategien, om sentrumsnær boligbygging.

1.1.5 TABELL 4: PLANER SOM ERSTATTES AV KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
197101	Hausnes disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.1971	
197102	Hundsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.02.1972	
197301	Tegårsvann disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.07.1973	
197401	Skorva hytteplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.06.1974	
197501	Granheim reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	01.01.1975	
197602	Løkjefjell disposisjonsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.08.1976	

Planid	Plannavn	Status	Type	Ikraft	Merknader
197901	Alvheim/Kamperhaug	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	12.03.1985	Erstattes av kommuneplanens bestemmelser, men beholder byggegrenser fra reguleringsplan. (plankart)
198101	Hoppehagen reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1982	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser i detaljert plankart fra 1982. (plankart)
198202	Hageroa reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.06.1983	
198301	Steinsvann hytteplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.1983	
199401	Haugbakken reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.10.2015	
199701	Tuftene reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1997	
197902	Reguleringsplan Cinderella	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.11.1979	Erstattes av bestemmelser i kommuneplanen, men beholder byggegrenser fra opprinnelig plan. (plankart)

Kap. 2 Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål. Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Til enhver tid gjeldende Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder/Agder gjelder.

2.1.1. PLANKRAV

(PBL § 11-9 NR. 1)

Arealendring kan som hovedregel ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan. Utarbeidelse av konsekvensutredning og ROS-analyse kreves.

Arealplaner som er vedtatt før 2009 vil ikke ha krav om ROS-analyse, men har krav om ivaretagelse av hensynssoner iht. kap.4 ¨bestemmelser til hensynssoner¨

2.1.2. UNNTAK FRA KRAV OM PLAN

(PBL § 11-10 NR. 1)

a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen etter søknad, tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m^2 BYA og tilbygg på inntil 50 m^2 BYA, uten at det kreves reguleringsplan.
b) Tiltak etter PBL § 20-1, knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader, uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling, på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne. Ellers gjelder Forurensingsforskriften og lokal forskrift for Gjerstad kommune, om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, bedrifter og andre virksomheter.
c) Det kan tillates fradeling av mindre areal inntil 300 m^2, som tilleggsareal til bestående eiendom i LNF-R-områder, uten at det kreves reguleringsplan.

2.1.3. UTBYGGINGSAVTALER

(PBL § 11-9 NR. 2, Jfr.. KAP.17)

Det kan inngås utbyggingsavtaler iht. bestemmelsene i PBL kap.17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfellet.

2.1.4 REKKEFØLGEKRAV

(PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

a) For all ny utbygging skal transformasjon/ombruk av eksisterende utbygde områder vurderes, før nye områder tas i bruk.

b) Aldersvennlighet skal ivaretas forholdsmessig, i alle nye utbyggingsområder, og ved transformasjon av eksisterende utbyggingsområder. "Håndbok for aldersvennlige lokalsamfunn" og Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling" benyttes i planleggingen. Som en del av universell utforming av offentlige og delvis offentlige utearealer, samt utearealer i boligområder, skal det sikres en utforming som bidrar til aldersintegrering.
c) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, vann og avløpsanlegg, overvannshåndtering, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
d) Når dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Matjordplanen skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av planen.
e) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
f) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift), tinglyst atkomst, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning, herunder slokkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
g) I nye boligområder hvor det planlegges for 6 boligtomter eller mer, kan utbygging ikke finne sted før det er etablert fortau eller gang- og sykkelvei.
h) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted, før det foreligger plan som viser universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift), tinglyst atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
i) I områder avsatt til fritidsboliger, nye og eksisterende, kan utbygging ikke finne sted, før det foreligger plan som viser tinglyst atkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, håndtering av overflatevann og avfallshåndtering. Dette gjelder også for trinnvis utbygging.

2.1.5. UNIVERSELL UTFORMING

(PBL § 11-9 NR.5)

Ved detaljregulering av boligområder, skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jfr.. TEK 17 § 12-2.

Offentlige bygg, byggverk for publikum og uteareal for allmennheten skal være universelt utformet iht TEK 17.

2.1.6 KRAV TIL UTFORMING OG PLASSERING AV BYGG

(PBL §11-9, 6)

Nye bygninger skal være tilpasset nærliggende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, terrengtilpasning, materialer og fargebruk. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern, jordvern, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinteresser.

2.1.7 BYGGEGRENSER

(PBL § 11-9 NR. 5)

a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter. Dyrka mark klassifiseres i

samsvar med fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite iht. AR5.

b) Byggegrense mot kommunal vei:
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant/asfaltkant. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m² BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 4 m fra veikant/asfaltkant, dersom dette ikke reduserer trafikksikkerheten, eller er til vesentlig ulempe for drift og vedlikehold av veien. For annen offentlig vei gjelder veiloven.

c) Byggegrense mot høyspent:
For høyspent har linjeeier bestemt byggegrense som er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.

d) Byggegrense til vassdrag:
1. Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstadvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Dette gjelder Gjerstadvassdraget fra og med Sandåkerhølen og nedstrøms, samt Svart og Lille-Svart.
2. Byggegrense for 'øvrige vassdrag' er 50 m fra strandlinja, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. 'Øvrige vassdrag' defineres som elver, bekker og vann, med helårs vannføring, som i sin størrelse og form, er egnet for friluftsliv og fiske.
3. Unntak fra byggegrense langs vassdrag: For allerede bebygde eiendommer, skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere vannet enn eksisterende hovedbygning. Alle tilbygg skal bygges i retning bort fra vannet.

Byggegrenser mot vann og vassdrag fastsatt her, går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner, vedtatt før 2009. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir byggegrense til vann/vassdrag.

2.1.8. UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK

(PBL § 11-9 NR.5 og 6)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

a) Uteoppholdsareal til bolig:
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal som hovedregel løses på egen tomt. MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på en tomt, hvorav 50 % av dette skal være på bakkeplan. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal felles uteoppholdsareal utgjøre minst 70 % av samlet uteoppholdsareal. Aldersvennlighet skal ivaretas.

b) Areal for lek:
Alle uteareal for lek og opphold skal ha gode solforhold og god beliggenhet. Lekeplasser skal avskjermes mot trafikk, ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei, eller andre kraftige barrierer. Minimum 50 % av lekeområdet skal være universelt utformet. Lekearealene søkes samlet, framfor å deles opp i mindre enheter, samtidig som nærlekeplassprinsippet skal ivaretas.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og evt. terrengbearbeiding.

- I nye boligområder skal det avsettes areal til lekeplass, tilsvarende minimum 25 m^2 pr. bolig.
- Er det snakk om mer enn 10 boliger, skal arealet for lek og opphold opparbeides som et fellesareal på minimum 350 m^2.
- For mer enn 25 nye boliger, skal ett felles uteareal for lek og opphold på minimum 750 m^2 opparbeides, innen en avstand på 400 m fra boligene.
- For mer enn 50 boliger, skal det opparbeides ett felles, større lekeområde/ballplass og oppholdsområde på minimum 1500 m^2.

Nærlekeplasser skal primært legges til rette for de minste barna. Lekeplasser på over 300 m^2 skal opparbeides med tanke på barn/ungdom i ulik alder, samt tilrettelegges som generasjonsoverskridende møteplasser, som også bidrar til aldersintegrering.

Dersom det etter kommunens skjønn, er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet, innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis frita fra kravet i 2.-4. strekpunkt ovenfor.

2.1.9. SKILT OG REKLAME

(PBL § 11-9 NR.5)

Alle skilt skal være universelt utformet. All skilting er søknadspliktig. For Gjerstad gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

a) Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.
b) Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
c) Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning, blinkende lys og lys med stor styrke og/eller skrikende farge, tillates ikke.
d) Løse og frittstående skilt, vimpler og bannere etc. skal ikke være til hinder for ferdsel.)

Brokelandsheia har egne bestemmelser om skilting, jfr. Områdereguleringen.

2.1.10. PARKERING

(PBL 11-9 NR.5)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse, eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 parkeringsplass for enebolig og 1,0 parkeringsplass for alle typer leiligheter, inkludert rekkehus og hybelleiligheter.

b) For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 bruksareal, og for varehus 1,5 plasser pr. 50 m^2 bruksareal.

c) For kaféer/restauranter skal det være minimum 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.

Brokelandsheia har egne bestemmelser for parkering, jfr. områdereguleringen.

2.1.11. MILJØKVALITETER, BEVARING, ESTETIKK, KLIMA- OG NATURHENSYN MV.

(PBL §11-9 NR. 6 og 7)

a) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø.
   1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø, eller er bygd før 1900, skal vurderes bevart. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

      I rive- og byggesaker som omhandler denne type kulturmiljø/kulturminner/kulturhistoriske bygg, skal det innhentes uttale fra regional kulturminneforvaltning før kommunen fatter vedtak.
   2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kulturminneforvaltningen skal høres i slike saker, og kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
   3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering, er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og byggetradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Kulturminneforvaltningen skal høres i slike saker.
   4. Ved spekulativt forfall av bygninger med høy bevaringsverdi, vil kommunen rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige, iht. byggesaksforskriften § 19-5.

b) Estetikk og klima-, natur -, miljø- og landskapstilpasninger
   1. Ved all nyetablering skal det vurderes transformasjon av allerede utbygde områder, før man vurderer beslaglegging av nye arealer. Kommunen vil kunne kreve dokumentasjon på behov og vurderingene som er gjort.
   2. Ved planlegging, transformasjon av eksiterende områder og utbygging og gjennomføring av nye tiltak:
      - Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. I dette ligger målsetning om minst mulig inngrep for å spare natur og gi kvaliteter i området og til utbyggingsprosjekter. Åsprofiler, bekkeløp med kantvegetasjon, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
      - Ved all nyetablering skal det søkes å bevare verdifull natur, landskap/landskapsrom og blå- og grønnstruktur mest mulig sammenhengende. Dette må kartlegges. Elv og bekkeløp skal søkes bevart. Myrområder skal bevares, evt. håndteres iht. vedlegg 3: ¨Skred, kvikkleire, flom og håndtering av myrområder¨.
      - Områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.
      - Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage, lekeplass og kollektivholdeplasser) opprettholdes/sikres.
      - Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tilliggende bebyggelsesstruktur. Utforming skal tilpasses de naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeutrykk og materialbruk.
      - I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense og møneretning) skal ny

bebyggelse videreføre områdets stedskarakter. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

- Der ny bebyggelse plasseres mot vei, vann og/eller vassdrag, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei, vann og/eller vassdrag, skal denne avstanden videreføres. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei, vann og/eller vassdrag, skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer, samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.
- Nye tiltak i tettbebygd strøk og kommune-/lokalsentre skal fremme gode gate- og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- I områder hvor næringsformål og boligformål grenser mot hverandre, skal det legges opp til et belte for grønnstruktur i formålsgrensen. Dette vurderes opp imot høydeforskjeller, terrengformasjoner, støy og mer spesifikke formål i reguleringsplan og/eller situasjonsplan.

2.1.12. KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

(PBL § 11-9 NR.3)

a) Vann og avløp, herunder overvann:
For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en plan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Gjerstad kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.

Tilknytningsplikt:
Forskrift om tilknytning til kommunalt vann og avløpsanlegg, vedtatt av Gjerstad kommunestyre 24.10.2019, har bestemmelser om pålegg til nevnte anlegg. Dette gjelder også nye områder for fritidsbebyggelse, med kjørevei inn i feltet.

b) Overvann:
1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og føres i åpne grøfter.
2. Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
3. Eksisterende bekker og kantvegetasjon skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates i utgangspunktet ikke. Ved behov for å legge bekk i rør, vil NVE vurdere om tiltaket er iht. vannressursloven § 47 og om reguleringsplan kan erstatte en ordinær konsensjonsbehandling. Kulvert under vei omfattes ikke.
4. For alle planlagte utbyggingsområder skal det legges fram plan for håndtering av overvann, for godkjenning.

2.1.13. ENERGIANLEGG

a) Energiløsninger nybygg (bolig, hytte og næring):
Ved all ny utbygning skal miljøvennlige energiløsninger vurderes.

b) Solceller og solfangere:
Solceller og solfangere til produksjon og lagring av energi, tillates på alle bygg, med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Dette følger av byggesaksforskriften § 4-1. Det vil alltid

være huseier som er ansvarlig for at tiltaket er i tråd med dette lovverk, samt øvrige lovverk. Solenergianlegg er søknadspliktige.

c) Vindkraft:

Vindkraftanlegg til produksjon av energi, kan tillates til privat bruk av enkelthusstander, eller til konsentrerte boliggrupper. Natur- og kulturminneinteresser skal i alle tilfeller vurderes nøye. Det vil alltid være tiltakshaver/huseier som er ansvarlig for at tiltaket er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk. Slike vindkraftanlegg er søknadspliktige.

Kap.3 Bestemmelser til arealformål

3.1.1. GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 11-10 NR. 3)

Innenfor formålet grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv til offentlig bruk, i form av tursti, toalett, gapahuk, badeplass og lignende, i samråd med kommunen. Her gjelder ikke bestemmelser om avstand til vassdrag.

3.1.2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

(PBL § 11-10. JFR.. § 11-7 NR. 1,2,3 OG 4, § 11-10,1)

a) Ferdig utbygde boligområder hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser:

Innenfor boligområder hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser (jf. tabell 4 kap. 1.1.5 ovenfor), kan kommunen tillate oppføring av enkeltstående bygg, som garasjer/uthus/anneks under 70 m^2 og tilbygg inntil 50 m^2, etter søknad. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene er 35 %.

b) Ubebygde tomter i eksisterende boligområder, hvor gammel plan erstattes av kommuneplanens bestemmelser:

For gjenstående ubebygde boligtomter innenfor regulerte områder for konsentrert boligbebyggelse, jf. tabell 4 kap. 1.1.5 ovenfor, tillates oppføring av bolighus med utleieleilighet, eller småhusbebyggelse/leilighetsbygg, som harmonerer med høyden på omkringliggende bebyggelse. Maksimal utnyttelsesgrad for tomtene er 35 %.

3.1.2. LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF(R))

Det tillates i utgangspunktet ikke utbygging i LNF(R)-områder. I allerede utbygde områder/smågrender i LNF(R), vil restriksjonene være mindre, men det må søkes om dispensasjon. Innenfor hensynsone friluftsliv (H530) skal utbygging ikke tillates. Områder med urørt natur/jomfruelig mark og områder med sammenhengende grønnstruktur, skal heller ikke utbygges. I begge tilfeller tillates kun tradisjonell landbruksdrift.

1. Landbrukseiendommer

I LNF(R)-områder, er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Det er likevel tillatt å oppføre ny bolig til erstatning for eksisterende bolig, og føre opp ny garasje, stabbur og lignende. Det er videre tillatt å føre opp mindre bygninger som grillhytter, lysthus og lignende i tilknytning til

eksisterende bygninger, på samme eiendom. Det er også tillatt med tiltak som legger til rette for friluftsliv og bruk av utmark, herunder turstier, skiløyper/enkle lysløyper, bruer, klopper, rasteplasser og gapahuker, samt skøyting på islagte vann, forutsatt at tiltak utføres uten skade på naturverdier og biologisk mangfold, og er tilrettelagt for allmenheten. Listen er ikke uttømmende.

3. Eksisterende boliger og fritidsboliger

Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF(R)-områdene kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard. Mindre tilbygg, frittliggende bygning inntil 70m^2, og andre mindre tiltak på bebygde eiendommer (det vil si i umiddelbar nærhet til boligen), krever ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Nye bygninger skal tilpasses kulturlandskapet. Bygging på dyrket mark tillates ikke.

4. Utmarksområder

Gapahuker, grillhytter og lignende kan etter søknad, oppføres til allmenn bruk. Turisthytter tilrettelagt for offentligheten, kan også oppføres etter søknad, uten dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

3.1.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGS-BEBYGGELSE

(PBL § 11-11 NR. 2)

a) I områder avsatt til LNF(R) spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, etter PBL §§ 11-11, nr. 2 og 11-7, nr. 5, underformål b), må reguleringsplan utarbeides.

b) I områder avsatt til spredt boligbebyggelse, sosikode 5210 i plankartet (SB), kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:

1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 boliger, m/tilhørende funksjoner, som garasje, bod og lignende, uten reguleringsplan.
2. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinteresser.
3. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % BYA = 35 %.
4. Ved samlet utbygging av 5 boenheter skal alle boliger ha tilgang til lekeplass på minimum 150 m^2 innen 100 m gangavstand.
5. Dersom det etter kommunens skjønn er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet, innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis frita fra kravet i pkt. 4 her.
6. I utbyggingsområder for spredt boligbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann og avløpsanlegg, overvannshåndtering, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt, før brukstillatelse gis. Kommunalt vann- og avløpsanlegg skal benyttes der det er mulig og/eller hensiktsmessig.
7. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstilt for områder avsatt til spredt boligbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 b).
8. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området. I tillegg skal situasjonsplanen vise håndtering av universell utforming (jfr. Byggteknisk Forskrift) og aldersvennlighet, tinglyst atkomst, uteområder herunder lekeplass, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur herunder digital.

c) I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse, sosikode 5220 i plankartet (SF), kan det oppføres fritidsboliger/byggverk på følgende vilkår:

1. I områdene er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 fritidsboliger, m/tilhørende funksjoner, som anneks, garasje, bod o.l, uten reguleringsplan.
2. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinteresser.
3. Formålsgrense er byggegrense mot vassdrag.
4. Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % BYA = 25 %.
5. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
6. I utbyggingsområder for spredt fritidsbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann-, avløps- og overvannshåndtering, parkering og utearealer være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
7. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstilt for områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 c).
8. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, samt hvordan atkomst, uteområder, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital, håndteres.

d) I områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, sosikode 5200 i plankartet (SN), kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:

1. Plassering av næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern, jordvern eller friluftsinteresser.
2. I områdene der det er lagt opp til tilleggsnæring på landbrukseiendommer, med utleiehytter/gårdsturisme, er det tillatt med spredt utbygging av inntil 5 utleiehytter/-enheter, m/tilhørende funksjoner, som anneks, garasje, bod o.l., uten reguleringsplan.
3. I utbyggingsområder for spredt næringsbebyggelse skal nødvendige tekniske anlegg som veier, digital infrastruktur, vann-, avløps- og overvannshåndtering, parkering og utearealer være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
4. Krav i kap. 2 skal være tilfredsstilt for områder avsatt til spredt næringsbebyggelse, med mindre annet fremkommer her i 3.1.3 d).
5. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt næringsbebyggelse, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, samt hvordan atkomst, uteområder, vannforsyning, avløpsanlegg, overflatevann, avfall, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital, håndteres.

3.1.4. LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE

(PBL § 11-11 NR.1)

a) Nye bygg på landbrukseiendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs vassdrag kan tillates dersom det etter kommunens skjønn ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering, ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinteresser.

3.1.5. VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

(PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)

a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser, kan tillates uten reguleringsplan, men må omsøkes.
b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad, så lenge allmennhetens ferdsel ivaretas.

Kap. 4 Bestemmelser til hensynsoner

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

4.1.1. SIKRINGSSONER

(PBL § 11-8 BOKSTAD A OG B)

a) Innenfor nedbørsfeltet til Evjevann (drikkevann) og Urvann (reservevann), H110, gjelder klausuleringsbestemmelser – Servitutter for Brekkadammen og Evjevann m/nedbørsfelt, vedtatt av Gjerstad helse- og sosialstyre 8. oktober 1985, ajourført 2. oktober 1986.

   Alle tiltak innenfor nedslagsfeltet skal godkjennes av Mattilsynet og ansvarlig vannverk.

b) Også bestemmelser i flere sektorlover får direkte virkning for planutformingen, og virker sammen med reglene som blir fastsatt gjennom planen, for eksempel bestemmelser om byggegrenser i veglova og jernbaneloven (Støy: H_220 og sikringssone eksisterende jernbane: H_130).

   Tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller andre tiltak som vil kunne medføre skade på tunnelanlegget innenfor et område på 30 meter ut på hver side fra senter av jernbanens midtlinje, skal ikke gjennomføres uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndighetene.

   Det er jernbanetunneler ved Brentebergtjenn, Byholt, Skuggvik, Gjerstad prestegård, Egdehall, Tillafjell, Apelandsheia, Bronåsen og Skuggetjennbråta.

4.1.2. FARESONER

(PBL § 11-8 BOKSTAV A)

a) Støysone (H210):
   I omkringliggende områder til Solemfetane skytebane (planID:200501), kan det ikke iverksettes bygningstiltak, uten å forholde seg til «reguleringsplan Solemfetane skytebane» vedtatt 5.12.2005. Miljøverndepartenementes til enhver tid nyeste veileder (T-1442), skal legges til grunn for tillatte støynivåer.

   Ved støysone ved E18 brukes den eksisterende støysonen, inntil kommunen får ny

godkjent reguleringsplan

b) Ras- og skredfare (H310):

Innenfor denne sonen, kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Innenfor hensynssone ras- og skredfare, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt iht. krav i PBL §§ 28-1 og TEK §§ 17-3, med veiledning. Sikkerhet mot skred utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

c) Kvikkleire (H310-1):

Innenfor sonen kan det ikke igangsettes byggetiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås jfr. TEK 17 § 7-3, med veiledning, og NVEs veileder 1/2019.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold, skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer (*Kap. 2 Generelle bestemmelser*) gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG – nasjonal database for grunnundersøkelser. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Veilederen: ¨Sikkerhet mot kvikkleireskred¨ skal benyttes for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, for tiltak som ikke faller inn under plan- og bygningsloven.

d) Flom (H320):

Innenfor faresone flom, kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Innenfor hensynssone flom, skal sikkerhet dokumenteres ivaretatt iht. krav i PBL §§ 28-1 og TEK §§ 7-2, med veiledning

e) Høyspent (H370):

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssone, skal på forhånd avklares med ledningseier. Byggegrenser er vist i hensynssone høyspent, i plankartet.

f) Restriksjonsområdet for nedlagt avfallsdeponi (H390):

Innenfor områder med påvist eller mulig forurenset grunn/nedlagt avfallsdeponi, skal tiltak etter PBL §§ 20-1 og 20-2 utføres slik at forurenset grunn fjernes, eller sikres i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten. Veileder om regelverk bør benyttes; *Miljødirektoratet: ¨Bygging på nedlagte deponier¨*

Følgende områder har hensynssone H390:

- Vehusmyr (Gammel søppelplass)
- Moheim (Gamle Gjerstad mekk og tidligere Norol bensinstasjon)
- Fiane (Tidligere Tellefsdal fabrikker)
- Fiane (tidligere Shell bensinstasjon)

4.1.3. DETALJERINGSSONE REGULERINGSPLANER

Innenfor hensynssone; *detaljeringssone reguleringsplaner* (H_910), gjelder hovedsakelig avgrenset områdeplan/reguleringsplan/disposisjonsplan foran kommuneplanen. Noen

bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2024-2036, vil likevel gjelde foran deltajeplanene. Se Kap. 1.1.2 Tabell 1

4.1.4. HENSYNSSONE LANDBRUK,

(PBL § 11-8 BOKSTAV C)

Innenfor hensynssone landbruk (H510), skal det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet.
Det skal ikke tillates tiltak som kan medføre driftsulemper for landbruket.

Følgende områder har hensynssone H510:

- Sunde -Holte
- Trydal
- Prestegården
- Eskeland -Ausland
- Mostad -Lunde
- Brokeland
- Eikeland
- Haugen/Fiane

4.1.5. HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

(PBL § 11-8 BOKSTAV C)

Hensynssonen har til hensikt å sikre bevaring og vern av eldre bebyggelse og historiske spor i landskapet. Hensynssonen kulturmiljø består av landskaps- og uteområder, samt bygninger. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnet. Skjøtsel og/eller tiltak innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Følgende områder har hensynssone H570:

- Heiland
- Trydal/Lunden
- Vestøl
- Melås og Landsverk
- Meláslia
- Tuvstykket
- Værva
- Kirke/kirkegård, Almuestaua, Abelstien og Prestgårdsaléen
- Grantangen
- Mo
- Røed/Røedstunet og Holte
- Eikelandsgårdene
- Kvernheia
- Stifoss

a) Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.
b) Ved erstatning av byggverk etter brann eller annen uopprettelig skade på dokumentert bevaringsverdig byggverk, bør ny bebyggelse ha samme funksjon, utforming, plassering, dimensjoner og høyder. Det skal om mulig, benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.

c) Ved utbedring/reparasjon/vedlikehold bør bygningsdeler repareres på tradisjonell måte. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Ved dokumentert fravær av verneverdier, skal bygningsdeler som yttervegger, tak, vinduer og dører tilpasses og underordnes strøkets karakter/bevaringsverdig tilliggende bebyggelse.
d) Kulturminner som terrengformasjoner, hageanlegg, stier/trappeløp/snarveier ol., murer, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner, steingjerder, brønner, brønnhus, rekkverk, masovner og andre tekniske installasjoner med mer, av historisk verdi, skal bevares.
e) Det tillates ikke å rive bygninger av historisk verdi, innenfor definerte kulturmiljø.
f) Nye boliger skal i karakter, størrelse (volum, proporsjoner og høyde), materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse.
g) Nye uthus, garasjer og lignende bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen (bolig på samme eiendom), i størrelse og proporsjon. Nye murer, konstruksjoner og anlegg skal ha en tradisjonell utforming og materialbruk.
h) Tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg bør ikke monteres på fasader mot vann/vassdrag eller det offentlige rom. Den type anlegg skal oppføres på en respektfull måte tilknyttet kulturmiljøet.
i) Vesentlige endringer på bygninger oppført før 1850, fasadeendring eller lignende, skal meldes til kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven §25.

4.1.6. HENSYNSSONE BÅNDLEGGING AV KULTURMINNER

(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6)

Hensynssonen båndelegging av kulturminner (H730), omfatter fredete objekter og bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, som er fredet eller der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningens kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier, skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Fullstendig oversikt over fredete objekter, områder og bevaringsverdige bygningsmiljøer, vises i egen base for hensynssone H730. Basen i kommuneplanen er sist oppdatert i 2023, og viser dermed ikke den til enhver tids siste registreringer av kulturminner. Gjerstad kommune viser til nasjonale databaser (Askeladden, Kulturminnesøk og Miljødirektoratet sin naturdatabase) for båndlegging av kulturminner.

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne), er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

4.1.7. HENSYNSSONE FRILUFTSLIV

(PBL § 11-8 BOKSTAV C)

Innenfor hensynssone friluftsliv (H530), skal tradisjonelt skogbruk kunne drives i samsvar med skogbruksplan. Utover skogsdrift tillates ikke tiltak som kan hindre allmennhetens bruk av området. Adkomst til vann/vassdrag, sammenhengende stier, grøntområder, turdrag o.l. skal sikres.

Følgende områder har hensynssone friluftsliv:

- Eikelands verk – Svart
- Småtjennheiene
- Klavfjell
- Barbulia
- Hagelia - Småmyrene
- Holte – Abel skole
- Rødsknuten
- Regnfjell
- Lundåsen
- Kamperhaug
- Morkheia
- Drivheia – Kleivann
- Risfjell
- Sorttjenn

4.1.7. HENSYNSSONE NATURMILJØ

(PBL § 11-8 BOKSTAV C)

Nye utbyggings- og transformasjonsområder skal i hovedsak ikke hindre naturlige viltkorridorer/-passasjer. Om ny utbygging likevel forringer, eller skaper barrierer, skal erstatningskorridorer/-passasjer etableres.

Følgende områder: Bjørnebukkjerr, Lindtjenn, Djupetjennmyr, Smalkjerrene, Neperoa, Småtjenn, Nybø, E18/Sunde, Sundsmyra, Gamleplass og Østerholtheia.

4.1.8. HENSYNSSONE KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR

Hensynssone 410, infrastruktursone for fremtidig jernbane, er kun gjeldene så lenge planlegging av dette jernbanestrekket ligger inne i nasjonal transportplan (NTP), eller tas med i statsbudsjettet for 2025. Det vil si at om planlegging av sammenkobling av Vestoldbanen og Sørlandsbanen tas ut av ny NTP, som skal vedtas våren 2024, eller ikke tas inn i statsbudsjettet for 2025, så gjelder ikke hensynssone 410 i plankartet.

4.1.9. BÅNDLEGGING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN/NATURVERN

(PBL § 11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6)

Følgende områder har båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold – naturmangfoldloven (H_720):

- Lundåsen
- Tranmyra
- Risfjell
- Fossbuheia
- Bjørnstadfjellet
- Navassfjell
- Kvenntjønnane
- Materialen
- Legdeskotet
- Urfjell

4.1.10. BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVVERK

(PBL § §11-8 BOKSTAV D, jfr.. § 1-6)

Sonene (H740) viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven (PBL). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på områdene innenfor hensynssonene er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra aktuelt lovverk.

Båndlagte områder iht. energiloven:

- Transformatorstasjon ved Dalane
- Stifoss kraftverk

Gjerstad kommune

Adresse: Gjerstadveien 1335, 4980 GJERSTAD

Utskriftsdato: 23.04.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	4211	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holteveien 28, 4993 SUNDEBRU								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

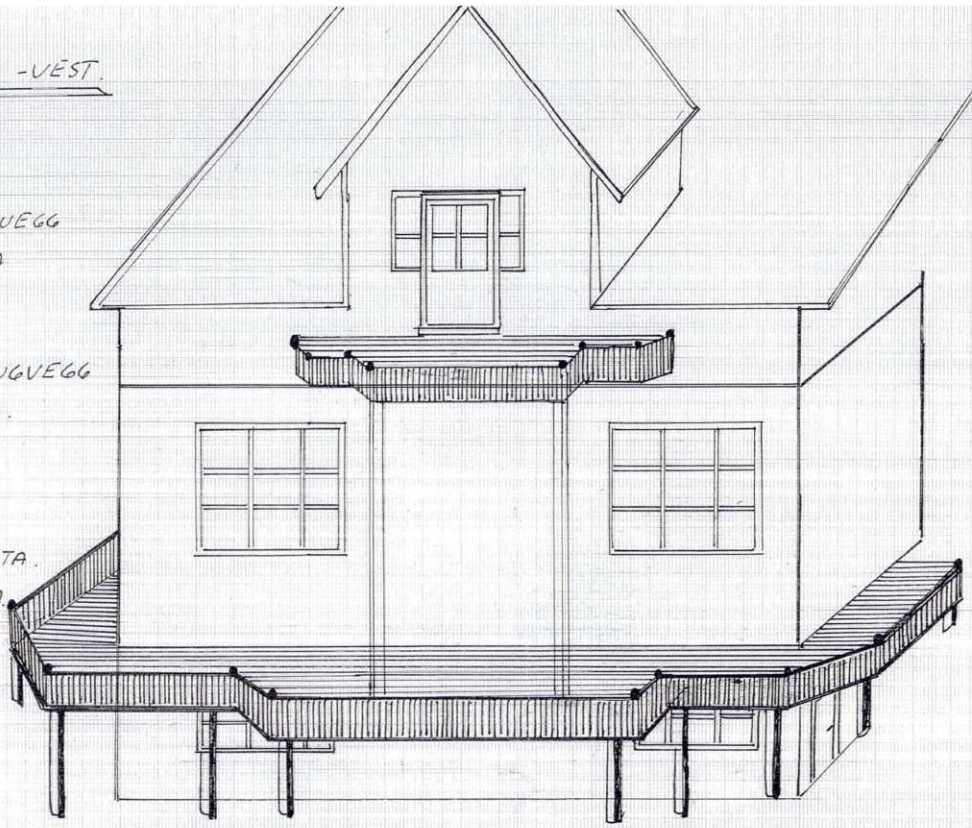
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LANGVEGG - VEST.

2 STK
TERASSE KORTVEGG
7m x 2 m

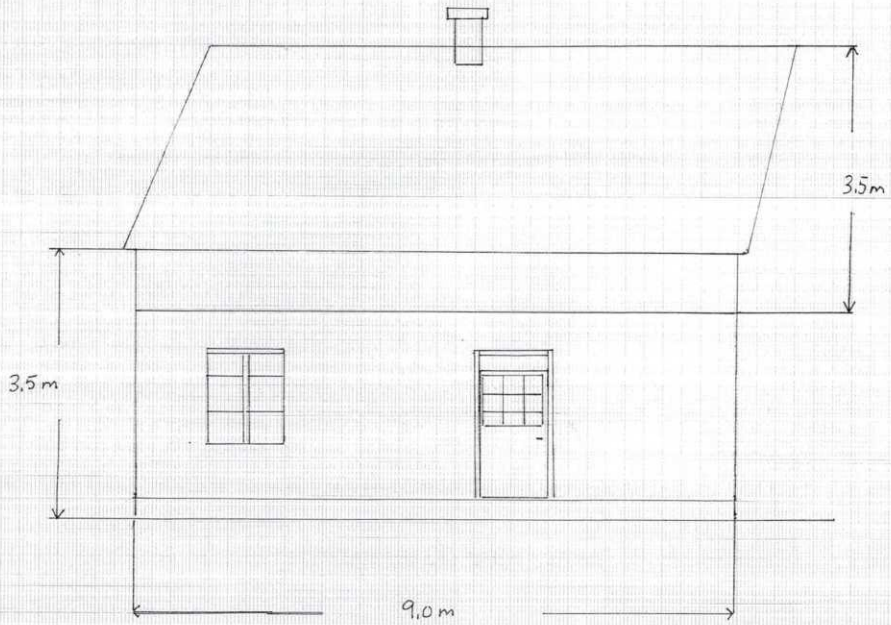
1 STK
TERASSE LANGVEGG
13m x 3m.

1 STK
TERASSE 2 ETA.
5m x 1.5m.



PÅBYGD TERASSE

LANGVEGG - ØST

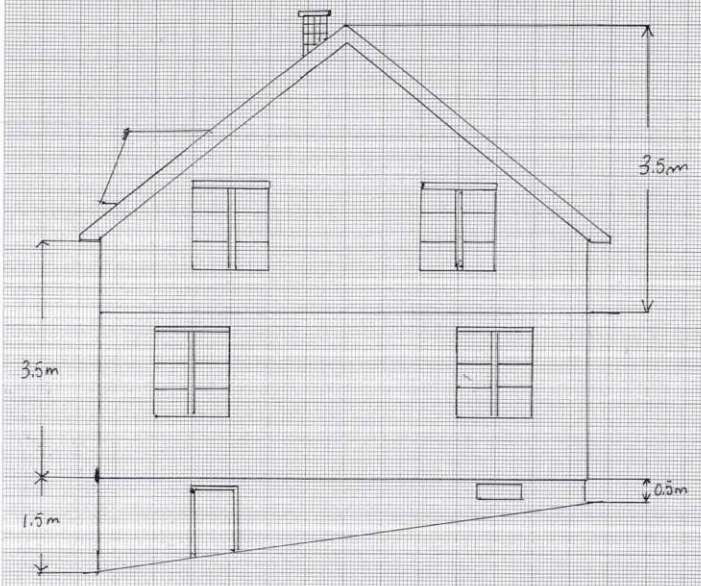


R.A.nr 920..

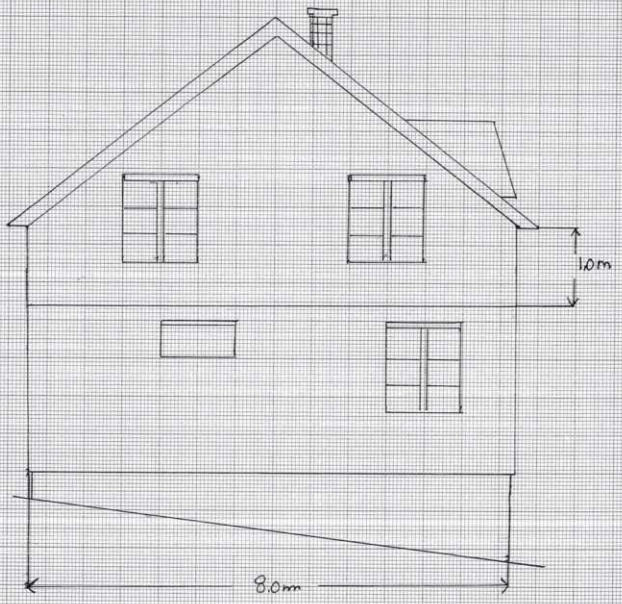
LANGVEGG - VEST



ENDEVEGG - SØRT

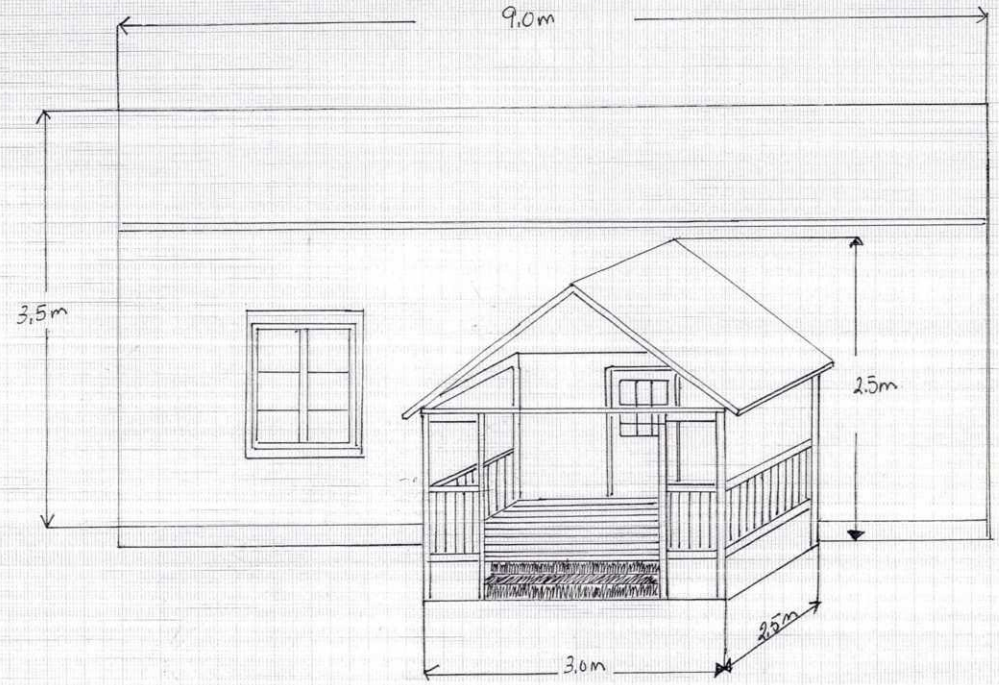


ENDEVEGG - NORD



MADE IN GERMANY
A3 297 x 420 mm

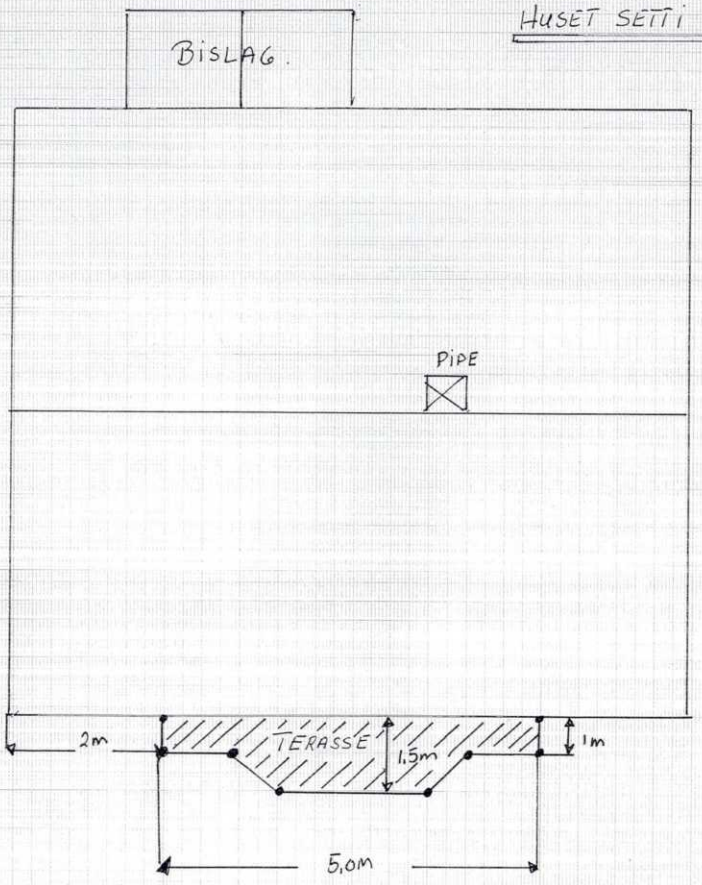
LÅNGVÄGG - ÖST



TILLBYGG ÖPPET BISLAG

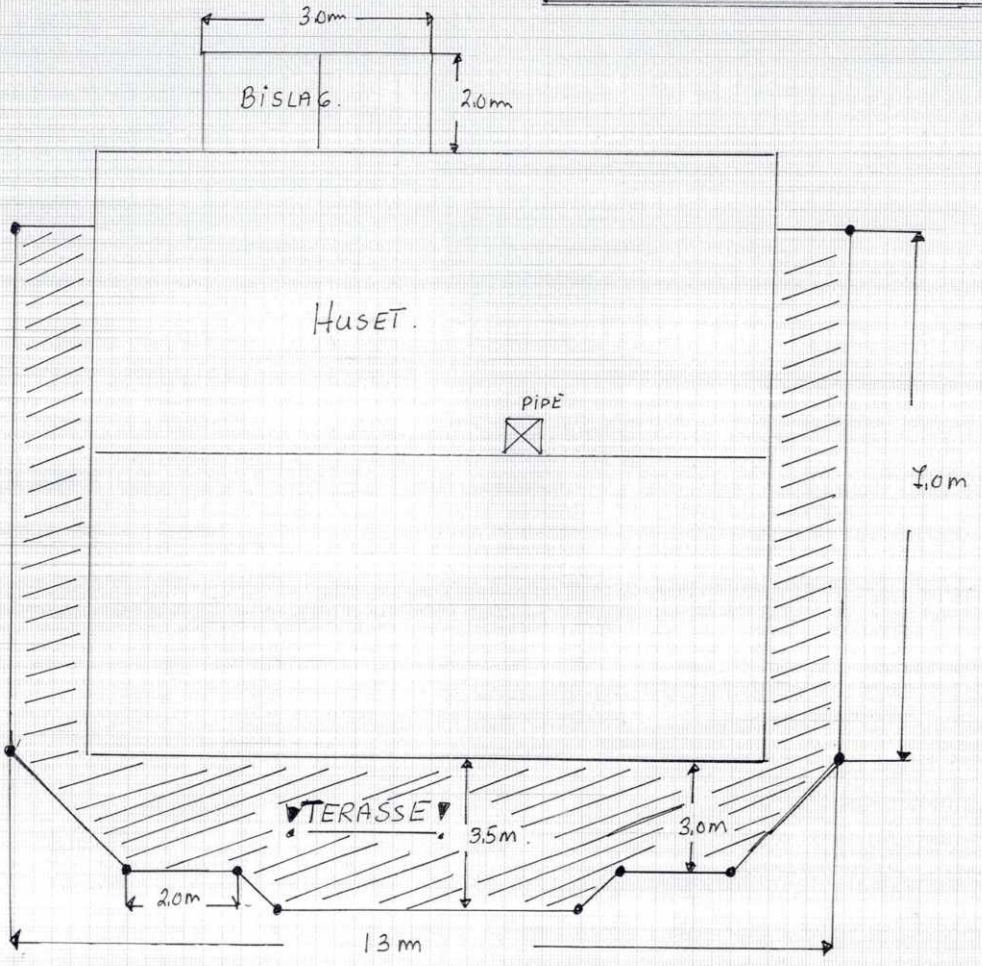
BISLAG/TERASSE

HUSET SETTI PERSPEKTIV 2 ETASJE



HUSET SETT I PERSPEKTIV 1 ETASJE

BISLAG/TERASSE



Gjerstad kommune
Postadresse: Gjerstadveien 1341, 4980 GJERSTAD
Telefon: 37 11 97 00
E-post: anita.hogbrat@gjerstad.kommune.no

Dato: 23.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr

Gnr:	42	Bnr:	86	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Holteveien 28, 4993 SUNDEBRU**						

Produkt		**Beskrivelse**	**Årlig beløp inkl. mva**
Vann areal	☐	Areal xxx m²	
Vann måler	☒	Forutsatt 72 m³ i gjennomsnittforbruk	4 728,-
Avløp areal	☐	Areal xxm²	
Avløp måler	☐	Forutsatt xxx m³ i gjennomsnittforbruk	
Feiing		Pr. pipeløp - kr 353,-.	353,-
Eiendomsskatt		Eiendomsskatten beregnes i 2025 med 4 ‰ (bolig) eller 7 ‰ (næring)av skattetakst	4 204,-
		SUM	9 285,-
Merknader		**I tillegg kommer evt. gebyrer (slam/renovasjon) fra RTA AS. Disse må bestilles fra RTA.**	

Gjerstad kommune
Postadresse: Gjerstaveien 1341, 4980 Gjerstad
Telefon: 37 11 97 00
E-post: anita.hogbrat@gjerstad.kommune.no

Dato: 23.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**42**	Bnr:	**86**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Holteveien 28, 4993 SUNDEBRU**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**
Betalt til 30.04.25

Gjerstad kommune
Postadresse: Gjerstaveien 1341, 4980 Gjerstad
Telefon: 37 11 97 00
E-post: anita.hogbrat@gjerstad.kommune.no

Dato: 23.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**42**	Bnr:	**86**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Holteveien 28, 4993 SUNDEBRU**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Gjerstad kommune
Adresse: Gjerstaveien 1335, 4980 Gjerstad
Telefon: 37 11 97 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjerstad kommune

Kommunenr.	4211	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holteveien 28, 4993 SUNDEBRU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	09112011001K
Navn	Kommuneplan for Gjerstad
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Planforslag
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 536 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** 223_Holte
	Delareal 1 784 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplan 2024-2036

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

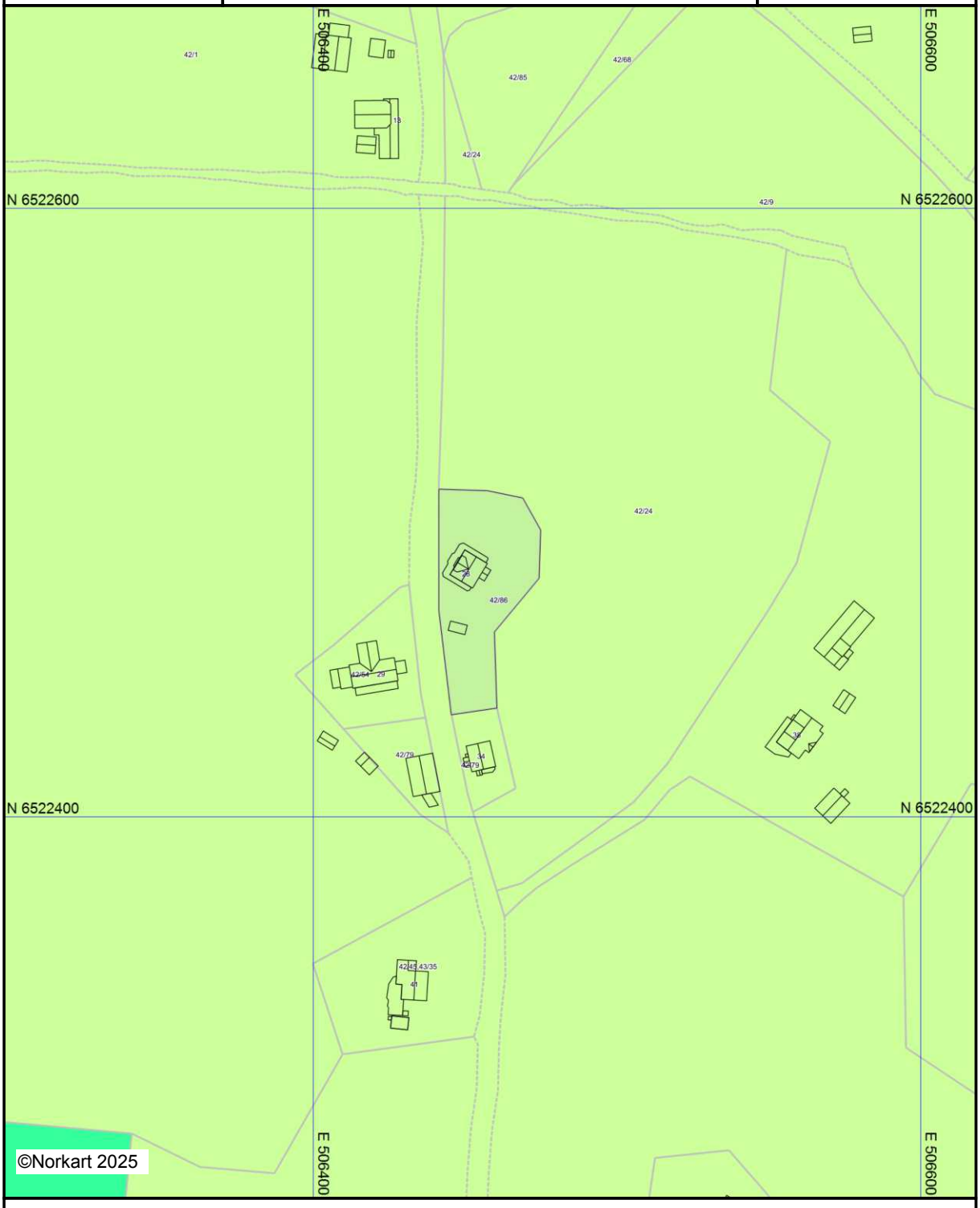
Gjerstad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/86
Adresse: Holteveien 28
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi

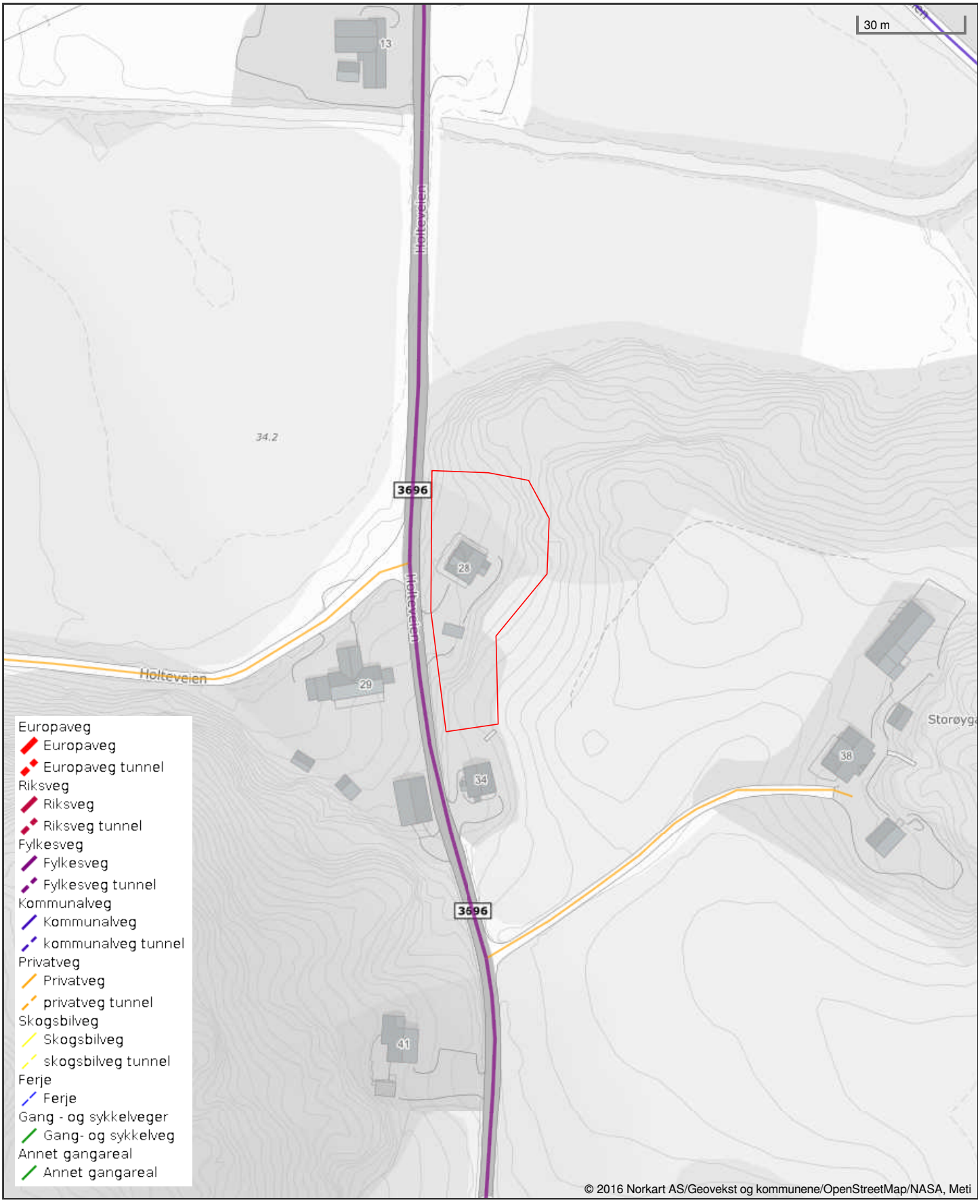
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Utskriftsdato: 23.04.2025

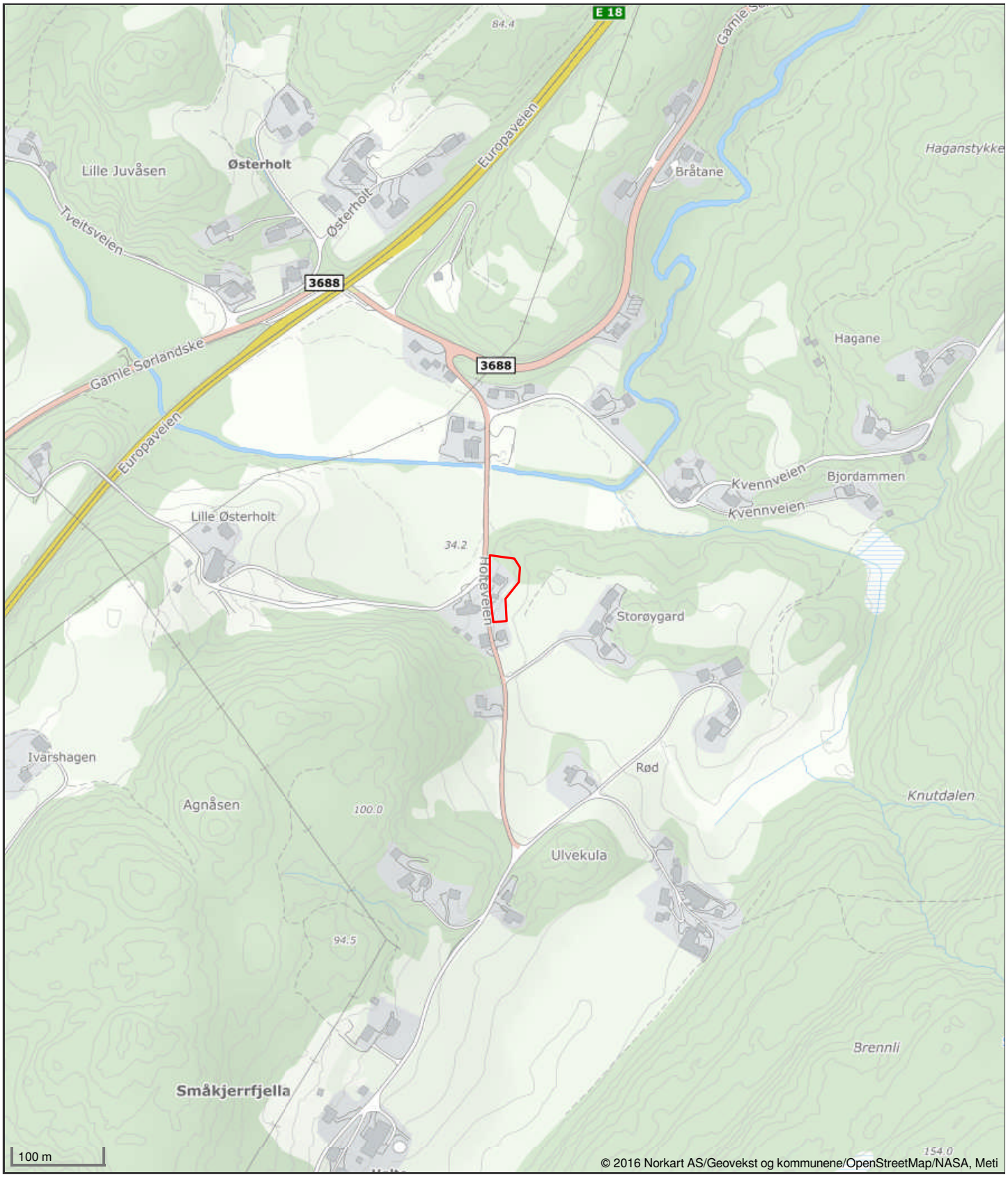
Vegstatuskart for eiendom 4211 - 42/86//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Oversiktskart for eiendom 4211 - 42/86//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

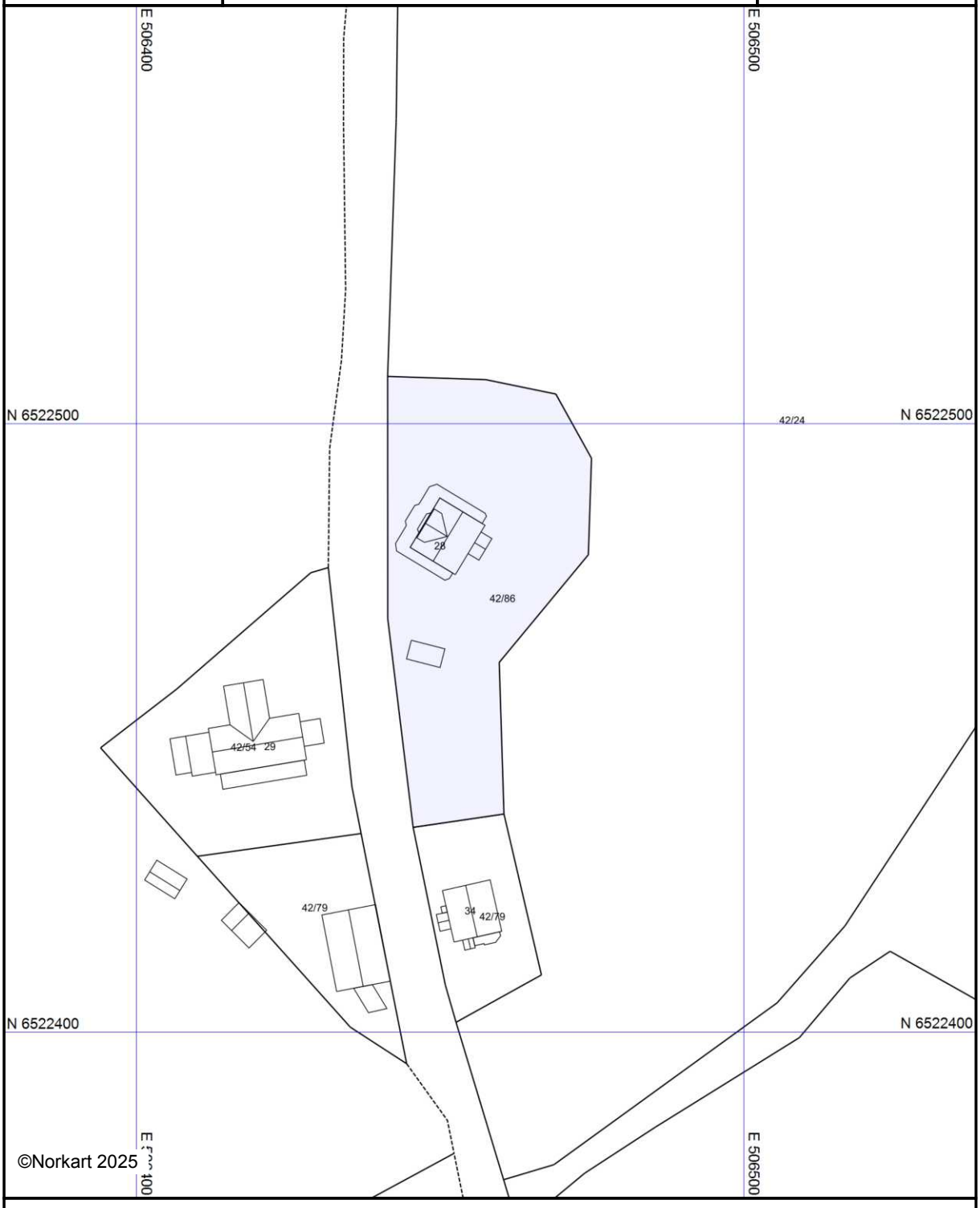
Gjerstad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/86
Adresse: Holteveien 28
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

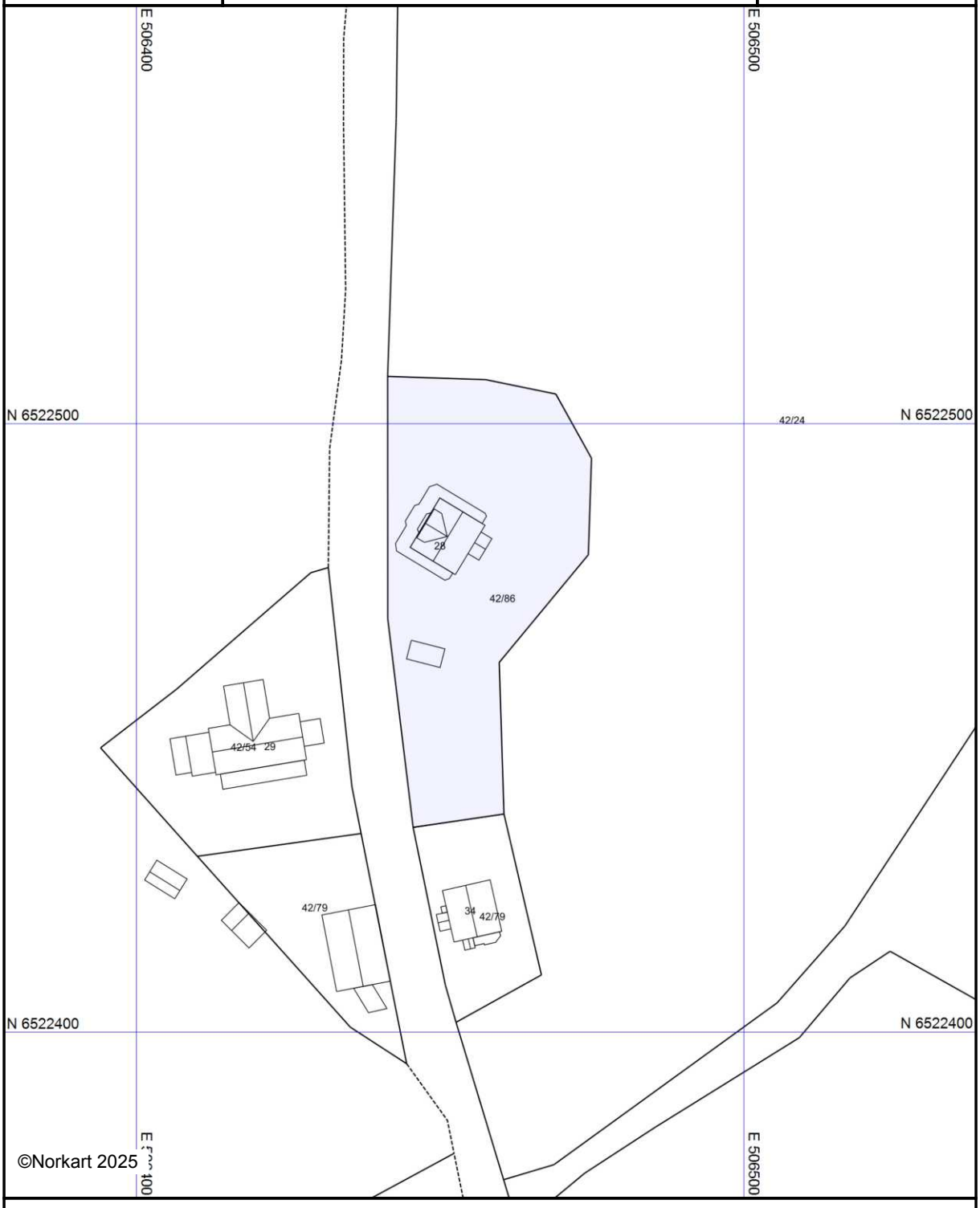
Gjerstad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/86
Adresse: Holteveien 28
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Gjerstad kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/86
Adresse: Holteveien 28
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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:
Holteveien 28, 4993 Sundebru
Gnr. 42, Bnr. 86, Gjerstad kommune.

Oppdragsnummer:
322250051

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø
Saksbehandler: Mathias Olsen
Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 483 17 075
E-post: mathias.olsen@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.
