PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

NELAUGVEGEN 420

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nelaugvegen 420 , 4863 NELAUG
ÅMLI kommune
gnr. 57, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21147-1427 **Referansenummer:** MN6515

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

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.

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 2002, 2006, 2014 noen originale vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre 2002 og 2006.
Balkong og terrasse ut fra stue, utført i behandlet tre.
Utvendig trapp i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med høy grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det nemlig krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har fliser, laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Ingen fukt påkjenning på vegger eller gulv da det blir dusjet i dusjkabinett.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt betong gulv, panel på vegger og malt himling. opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. oppvarming panel ovn. fall fra dør til sluk 75mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.
Anbefaler montering av fastmontert komfyrvakt. Det ble krav i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholder innredning med vask og toalett, rommet har mekanisk avtrekk, flislagt gulv. oppvarming er panel ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det bekreftes at eneboligen og garasje/anneks er godkjente og registrerte bygninger på 57/27

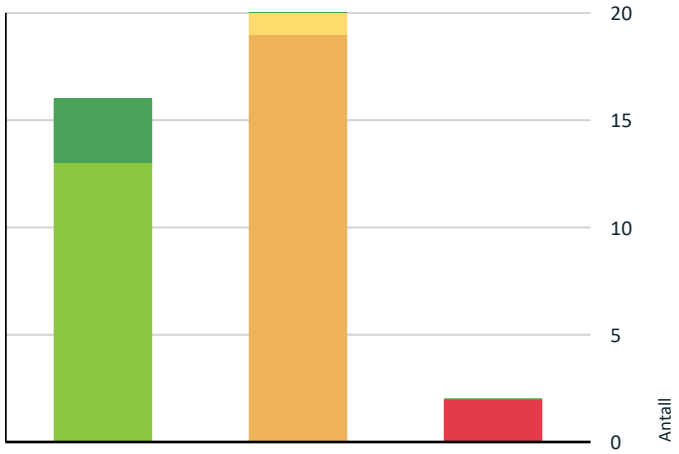
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det bekreftes at eneboligen og garasje/anneks er godkjente og registrerte bygninger på 57/27

Sammendrag av boligens tilstand

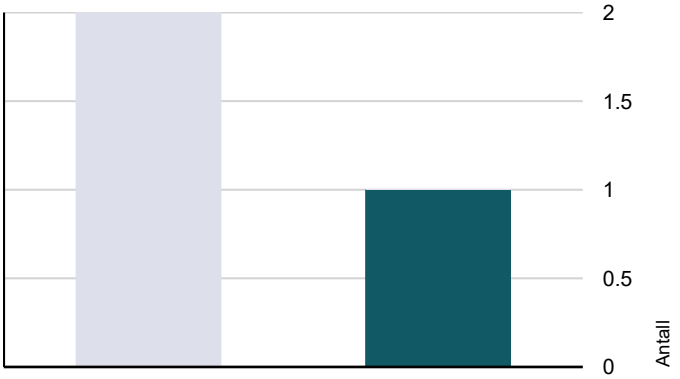
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 2002, 2006, 2014 noen originale vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste vinduene er i god stand normal vedlikehold.
Vannbord under og over vinduer er ikke ført inn på vindsperre slik det skal gjøres.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre 2002 og 2006.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse ut fra stue, utført i behandlet tre.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.

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.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller gangen målt 55mm på 2meter, hjørnet på kontoret har sunket med 2 cm grunn ukjent.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulvet har sunket i hjørnet

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med høy grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det nemlig krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon kart

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har fliser, laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Flis legging og fuger ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





ujevne fuger

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk bad

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ingen fukt påkjenning på vegger eller gulv da det blir dusjet i dusjkabinett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt betong gulv, panel på vegger og malt himling. opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. oppvarming panel ovn. fall fra dør til sluk 75mm.

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





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.

Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.
Anbefaler montering av fastmontert komfyrvakt. Det ble krav i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholder innredning med vask og toalett, rommet har mekanisk avtrekk, flislagt gulv. oppvarming er panel ovn.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

TG 2 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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport



Berederen må kobles direkte til det elektriske anlegget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

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.
   2016

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?
   Ja

   Kontrollert.

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

Tilstandsrapport

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?
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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng fall mot huset, det er drenert i 2005 ikke kommet vann etter dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må holdes med oppsyn

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje / bod

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje/ bod

Gulv av betong
Grunnmur av betongblokker.
Bindingsverk av tre med stående kledning.
Tak i sperrekonstruksjon i tekket med pappshingel og papp.
Takrenner og nedløp med plast.

Garasjen trenger mye vedlikehold, deler av taket har fått ny papp.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

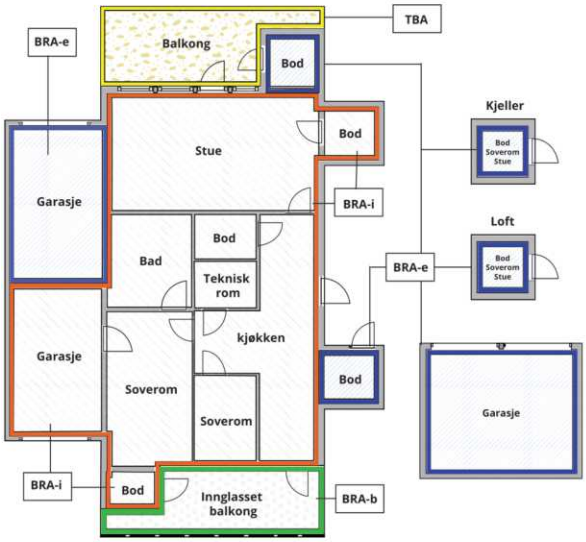
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	103
Underetasje	68	10		78	3
SUM	**144**	**10**			**106**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré m/trapp, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		
Underetasje	Entré, Kontor, Toalettrom, Gang, Kjellerstue, Gang 2, Bod, Bod 2, Vaskerom	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det bekreftes at eneboligen og garasje/anneks er godkjente og registrerte bygninger på 57/27

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det bekreftes at eneboligen og garasje/anneks er godkjente og registrerte bygninger på 57/27

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	140	14
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Yngve Ottervig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	57	27		0	2051.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nelaugvegen 420

Hjemmelshaver
Krahl Thomas Gustav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nelaug i Åmli

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

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

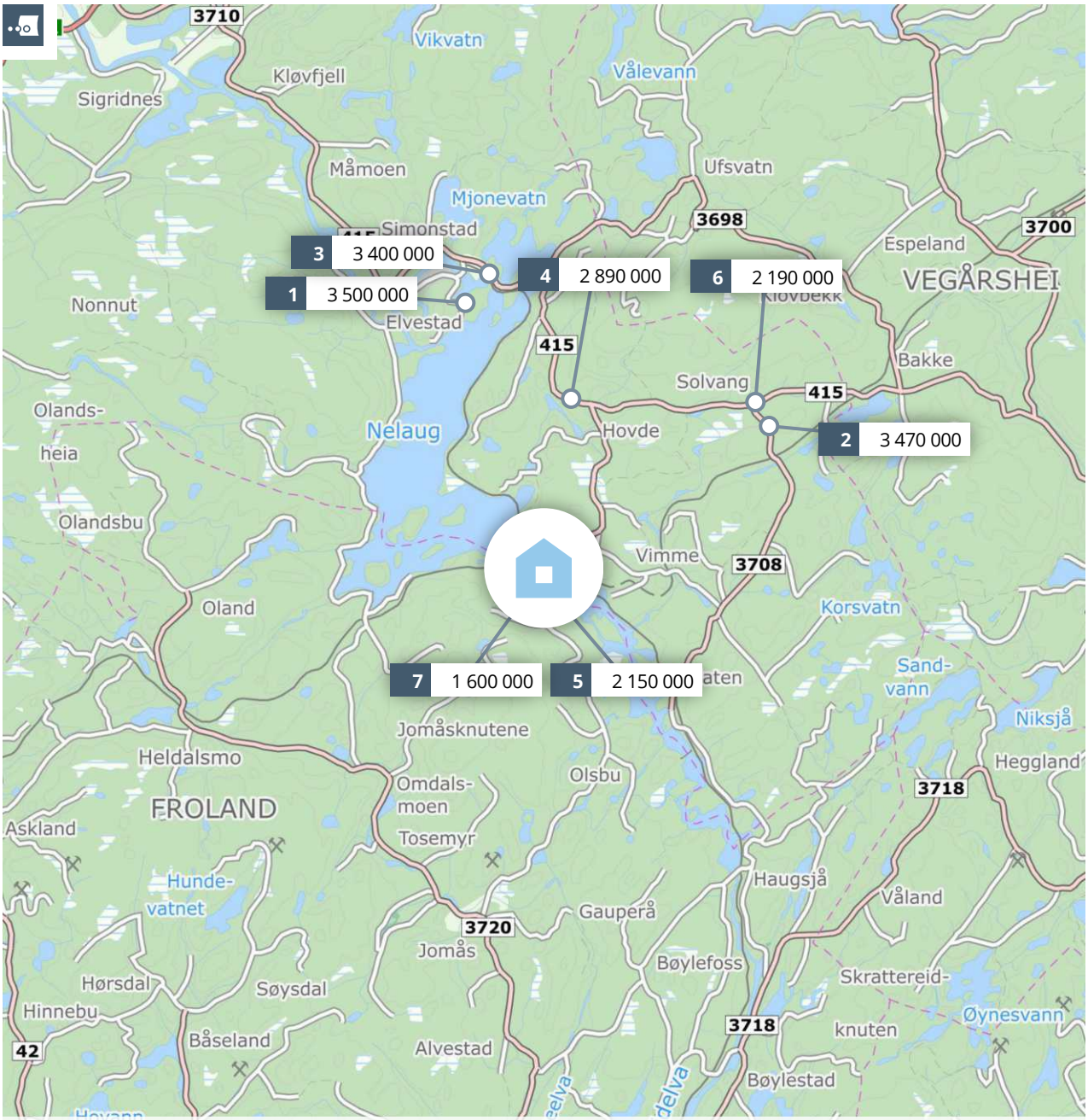
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/MN6515

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



Meglers verdivurdering

NELAUGVEGEN 420

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 20.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Hjørnevik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nelaugvegen 420, 4863 NELAUG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 57 BNR 27 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4217 ÅMLI GRUNNKRETS NELAUG

Verdivurdert til

1 800 000

-	1 800 000	12 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	10 m²	- m²	106 m²	- m²	- m²
Tomt					2 051 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Simonstad 308 290 m²	1939	99,7 daa	3 sov	12.07.2024	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**12 069**
2	Selåsvatn 184 203 m²	1938	52,1 daa	3 sov	04.12.2024	3 300 000	**3 470 000**	0	3 470 000	**17 094**
3	Simonstad 363 177 m²	1936	52,1 daa	4 sov	19.06.2025	3 290 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**19 209**
4	Hovde 7 189 m²	1920	6 700 m²	5 sov	06.06.2023	2 890 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**15 291**
5	Stasjonsvegen 31 160 m²	1977	1 304 m²	4 sov	07.03.2022	1 990 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**13 438**
6	Selåsvatn 173 153 m²	1960	2 175 m²	3 sov	01.06.2025	2 190 000	**2 190 000**	0	2 190 000	**14 314**
7	Stasjonsvegen 24 252 m²	1955	1 550 m²	5 sov	27.11.2024	1 790 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**6 349**

Enebolig med barnevennlig og solrik tomt, sentralt på Nelaug-kun få minutters gange til togstasjon med forbindelser mot Oslo, Stavanger og Arendal. Landlige omgivelser med kort vei til Nelaugvannet, flotte turområder og rekreasjonsmuligheter som bading, fiske og padling. Boligen har god planløsning. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og skjermede uteplasser. Stor veranda med port og lekevennlig hage uten direkte adkomst til vei. Boligen har stue, kjøkken, bad, flere soverom, kjellerstue, vaskerom, boder og kontor fordelt over to plan. Garasje med ekstra bod. Kjøkken 19 | Tak 18 | VVB 21 | Nyere peisovner | El-anlegg, trefasestrøm og nytt sikringsskap | Elbillader | Drenering 05

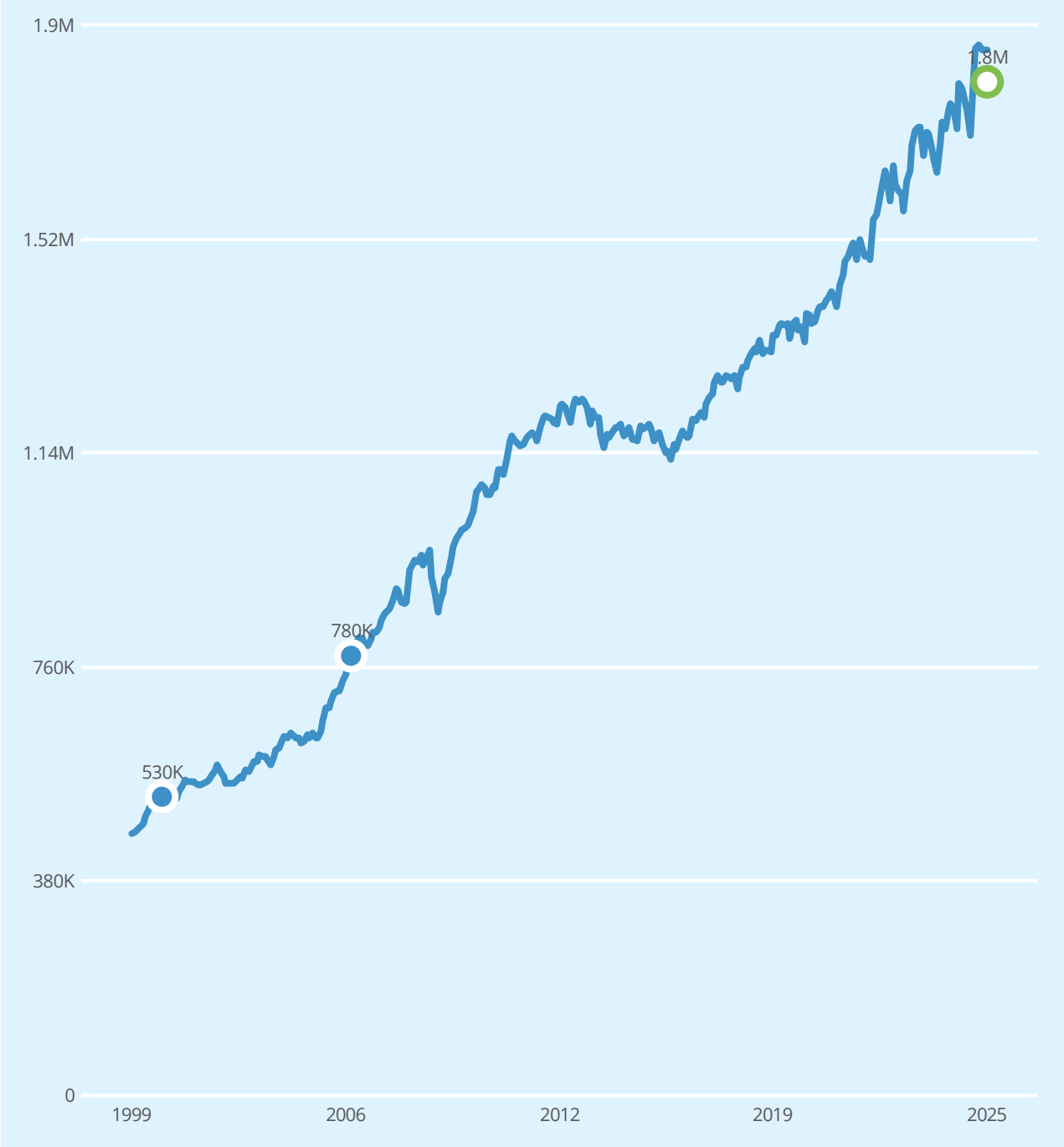
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren Arendal 20.06.2025

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.09.2005	09.05.2006	29.06.2006	790 000	780 000	-	780 000
12.08.2000		15.09.2000	590 000	530 000	-	530 000

Eneboliger til salgs i ÅMLI kommune nå

3
eneboliger til salgs

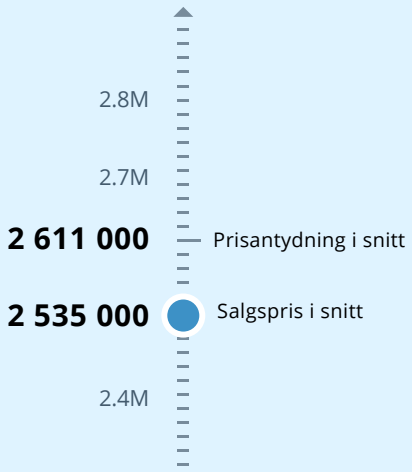


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i ÅMLI kommune siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

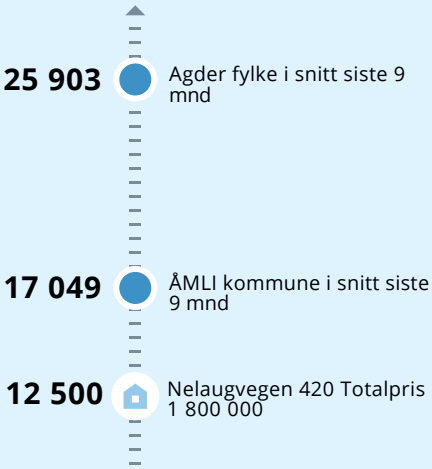


Solgt i snitt i løpet av

108
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250091

Selger 1 navn
Solfrid Krogh

Gateadresse
Nelaugvegen 420

Poststed	Postnr
NELAUG	4863

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thomas Gustav Krahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 2636816

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: 307250091

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: fliselagt gulv, fjernet dusj, skiftet wc og vask. Satt opp lettvegg (innervegg).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Garasjetak lagt ny takpapp pga lekkasje. Taket på hovedhuset tekket med ny takstein av fagfolk/byggefirma i 2018

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevhet i kjellergulv (betongulv) og arbeidsrom. Liten sprekk i muren. Se takstrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og overgang fra to fases til tre fases anlegg, og diverse.

Arbeid utført av: A-Å Elektro AS og AS Elektrisk

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samsvarserklæring utført av A-Å Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert i garasjen av A-Å Elektro AS

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

Document reference: 307250091

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt tak på boligen
Arbeid utført av	Rette Bygg AS

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

Beskrivelse	Bruksendring, del av underetasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggesøknad godkjent Åmli Kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 307250091

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: 307250091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solfrid Krogh	c84c21a8651aedaac8a174 b9c0d89bd64774a2de	02.06.2025 09:42:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250091

→ 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

Nelaugvegen 420

SKOLER

Åmli skule (1-10 kl.) 190 elever, 17 klasser	20 min 24.3 km
Dølemo oppvekstsenter (1-4 kl.) 16 elever, 1 klasse	24 min 30.2 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	30 min 30.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	41 min 48.8 km

SPORT

Nelaug skole	2 min
Nelaug friluftsområde sandvolleybal...	15 min
Åmli fysioterapi og trening	18 min
Atletix Vegårshei	24 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	28 min
Apotek 1 Åmli	18 min
Apotek 1 Tvedestrand	29 min
Tvedestrand Vinmonopol	31 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nelaug stasjon Linje F5, R50	5 min 0.4 km
Nelaugkrysset Linje 156	3 min 4.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 21 min

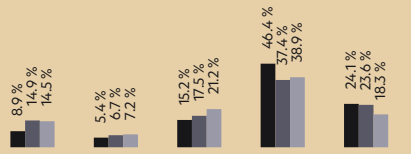
BARNEHAGER

Mosberg barnehage (0-5 år) 12 barn	6 min 7.5 km
Vegårshei barnehage Avd Ubergsmoen ... 15 barn	16 min 17.2 km
Klokkargarden barnehage (1-5 år) 37 barn	20 min 23.7 km

DAGLIGVARE

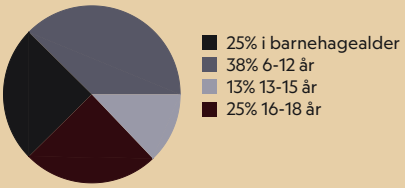
Snarkjøp Ubergsmoen	14 min
Coop Prix Åmli	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nelaug	111	63
Kommune: Åmli	1 801	1 106
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Snarkjøp Ubergsmoen	14 min
Coop Prix Åmli	18 min

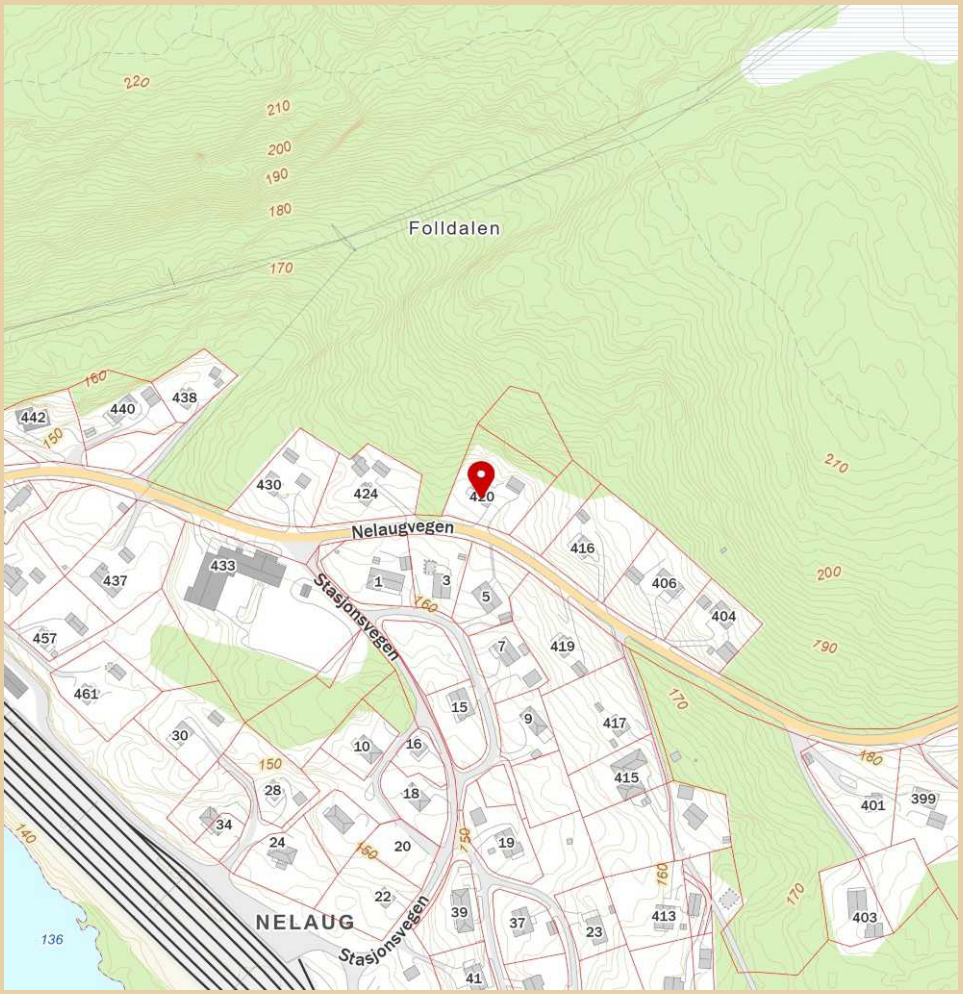
SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



89% enebolig
11% 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

KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: **Åmli, 4217**

GNR/BNR/FNR/SNR: 57/27
Adresse: **Nelaugvegen 420, Fjelltun**

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: ja

Vei: knyttet til fylkesvei (offentlig vei)

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

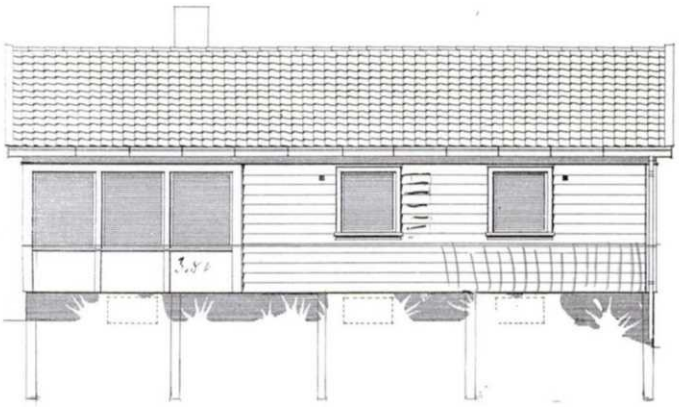
	GEBYR (årlig: faste kostnader inkl. MVA)
Vann (abonnementsgebyr)	1966
Avløp (abonnementsgebyr)	1788
Renovasjon	4140
Slam	0
Feiing	336
Vannmålerleie	
Eiendomsskatt	Kr. 0 i 2025

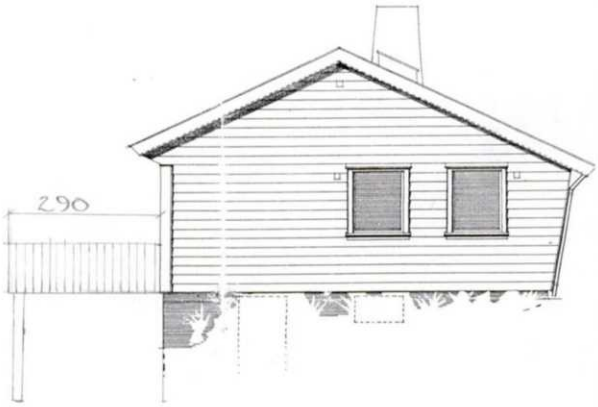
Restanser

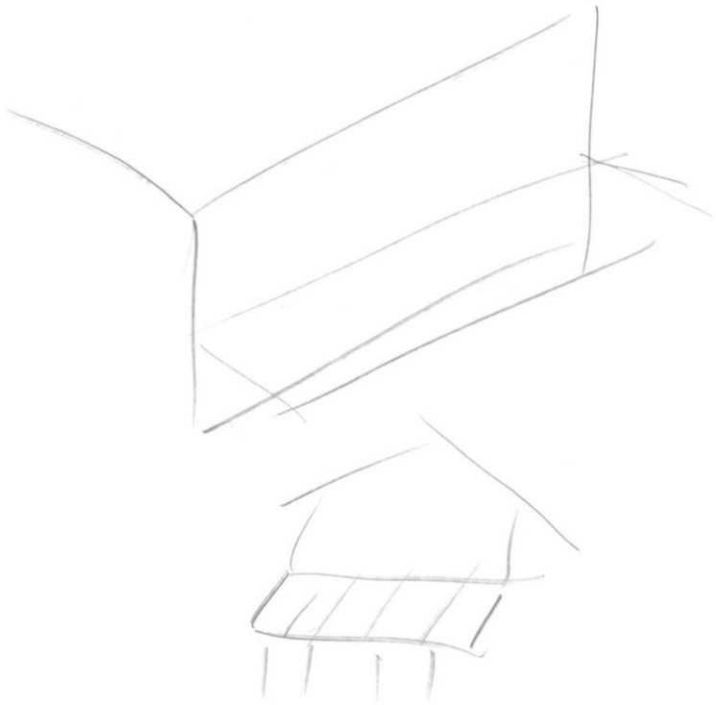
Ingen per 26.5.2025








290

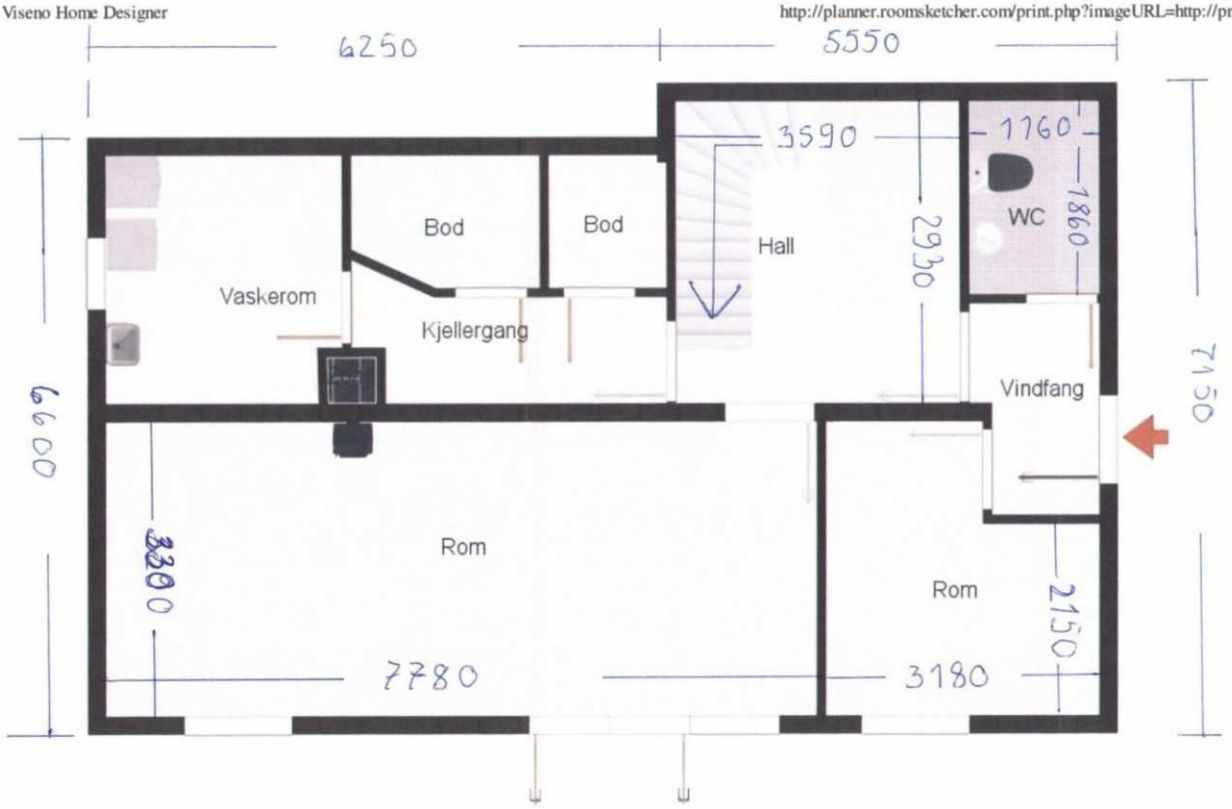




UNDERETASJEN. II

NELAUGVEGEN 420. NÅVÆRENDE OPPDELING

PLANEN ER IKKE I MÅLESTOKK



UNDERETASJEN. I
NELAUGVEGEN 420. ENDRET OPPDELING
PLANEN ER IKKE I MÅLESTOKK
YTTERMÅLENE ER HENTET FRA BYGGETEGNINGEN

Det finnes ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for eiendom 57/27 i kommunalt arkiv.

Det bekreftes at eneboligen og garasje/anneks er godkjente og registrerte bygninger på 57/27

Med vennlig hilsen,

Chantal van der Linden

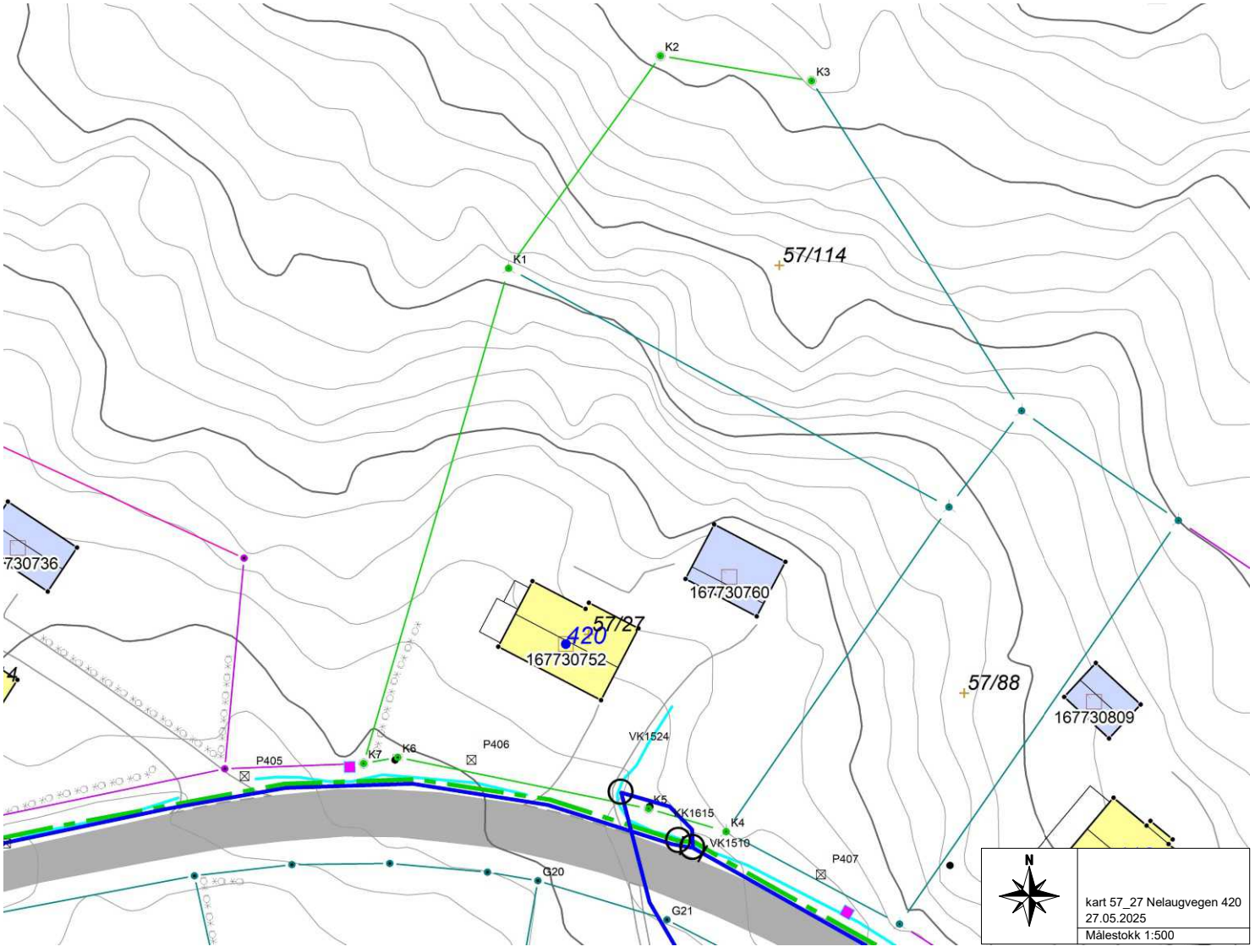
Plan- og byggesaksrådgiver

Samfunn

Åmli kommune

Telefon: 94 50 57 16

ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE


K2
K3
K1
57/114
730736
167730760
57/27
420
167730752
57/88
167730809
VK1524
P405
K7
K6
P406
K5
VK1615
K4
VK1519
P407
G20
G21
N
kart 57_27 Nelaugvegen 420
27.05.2025
Målestokk 1:500

MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

Kommune
Åmli
Administrasjonsbygget
4865 Åmli

864965962

J.nr.
7/07

Målebrev nr.
1/08

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	57	27	
	Bruksnavn/adresse: Fjelltun		
Areal	2051 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	2.11.2007			
Rekvirent	Kurt-Tore Aas	Gnr. 57	Bnr. 1	Fnr.
Bestyrer	Karstein Vaule			
Forretning	Uklare grenser er innmålt på nytt med GPS. Nytt grensemerke er satt ut i pkt K7.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	23.05.2008	Karstein Vaule	

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT

26 MAI 2008

ÅMLI KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
57	27	

Representasjonspunkt
X 6502108 Y 478810

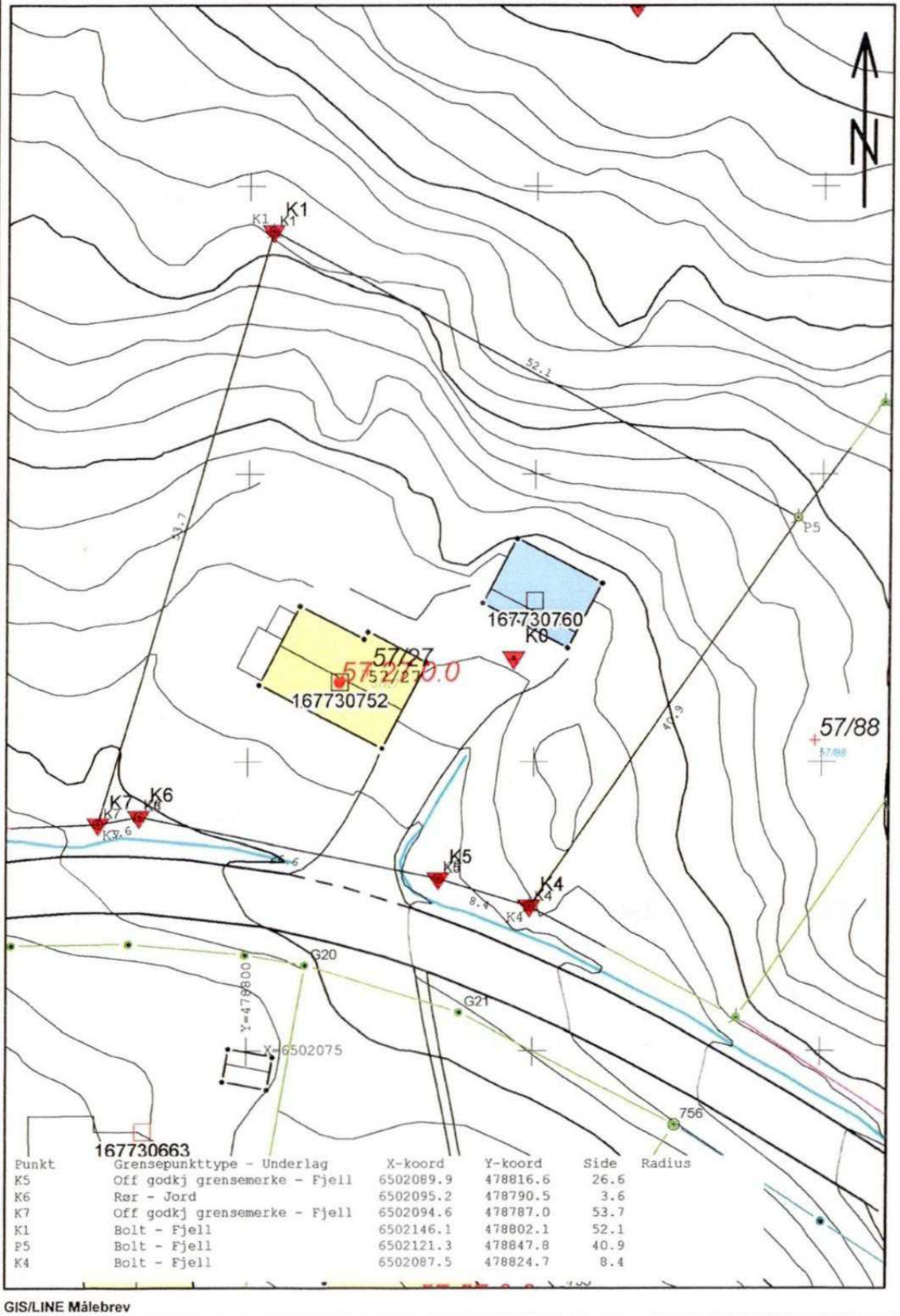
Kartblad	Landsnett

Målestokk	Areal
1: 500	2051 m²

MÅLEBREVKART

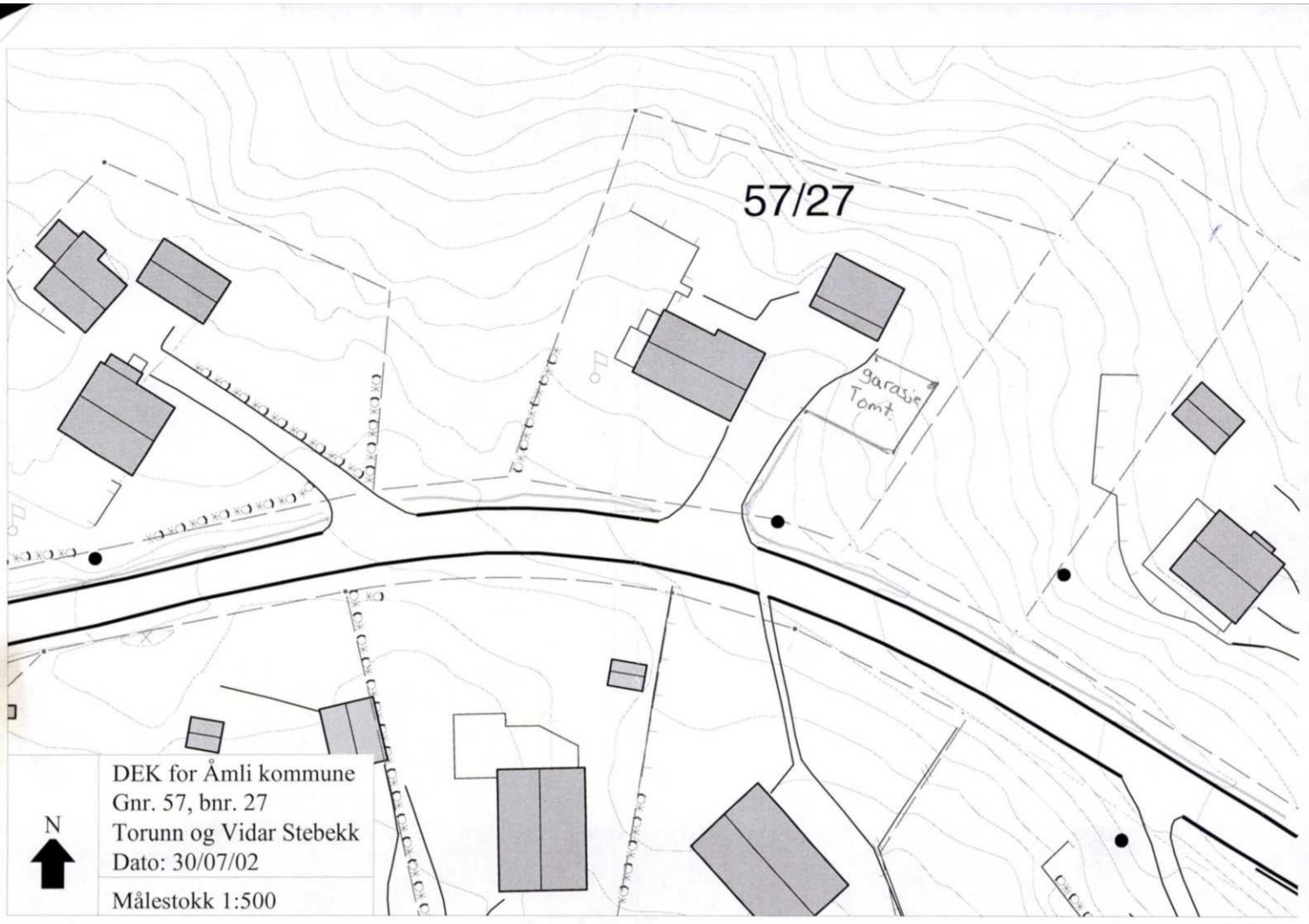
Jnr
7/07

Målebrev nummer



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	X-koord	Y-koord	Side	Radius
K5	Off godkj grensemerke - Fjell	6502089.9	478816.6	26.6	
K6	Rør - Jord	6502095.2	478790.5	3.6	
K7	Off godkj grensemerke - Fjell	6502094.6	478787.0	53.7	
K1	Bolt - Fjell	6502146.1	478802.1	52.1	
P5	Bolt - Fjell	6502121.3	478847.8	40.9	
K4	Bolt - Fjell	6502087.5	478824.7	8.4	

GIS/LINE Målebrev


57/27
garasje
Tomt
N
DEK for Åmli kommune
Gnr. 57, bnr. 27
Torunn og Vidar Stebekk
Dato: 30/07/02
Målestokk 1:500

Beskjed

Til Vidar Stebekk

Fra T. Tveit

Adr.

Tlf. 37185245

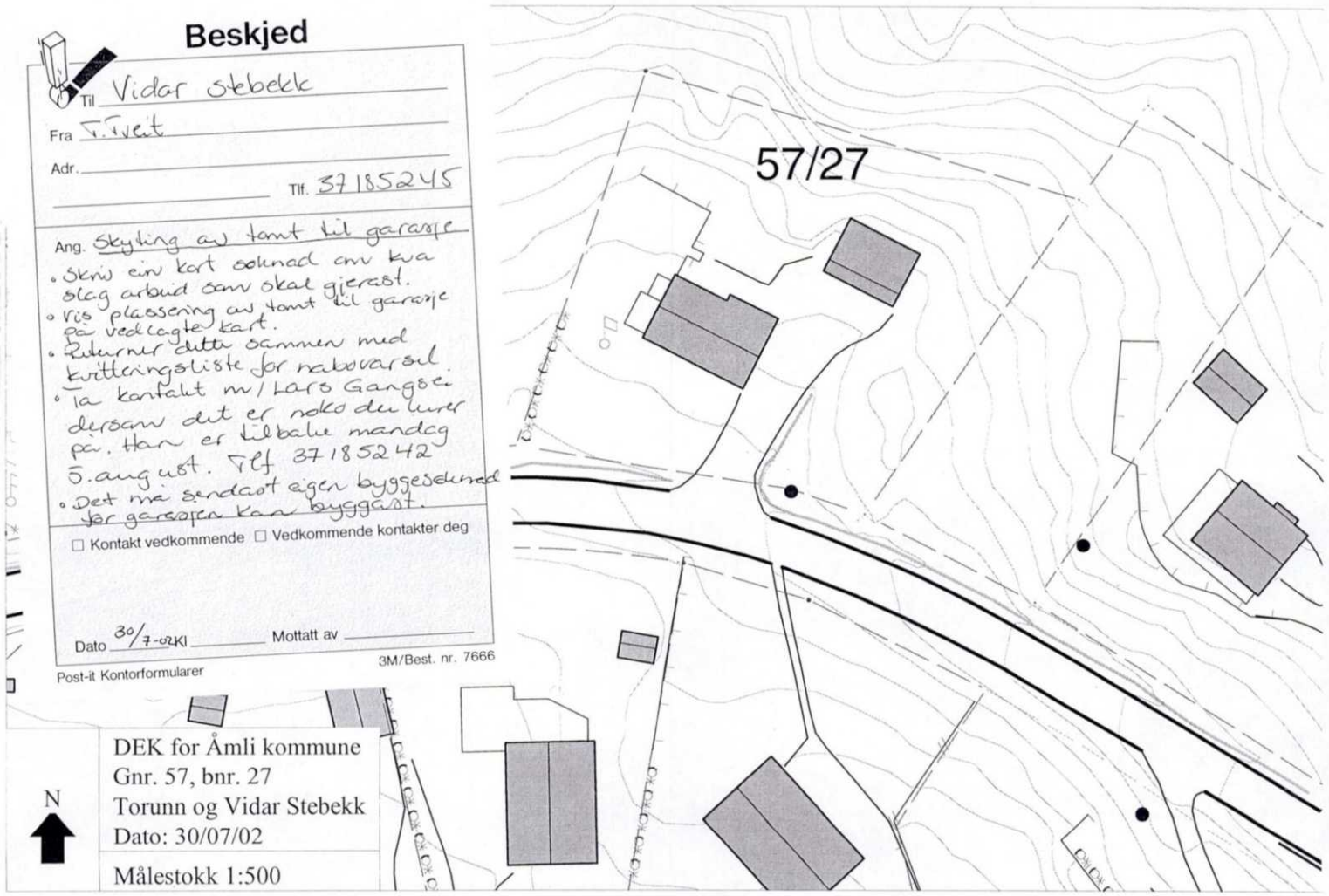
Ang. Skyting av tomt til garasje

- Skriv en kort søknad om hva slag arbeid som skal gjøres.
- Vis plassering av tomt til garasje på vedlagte kart.
- Returner dette sammen med kvitteringsliste for nabovarsel.
- Ta kontakt m/ Lars Gangsø dersom det er noko du lurer på. Han er tilbake mandag 5. august. Tlf 37185242
- Det må søkast eigen byggesøknad for garasjen kan byggast.

☐ Kontakt vedkommende ☐ Vedkommende kontakter deg

Dato 30/7-02KI Mottatt av

Post-it Kontorformularer 3M/Best. nr. 7666



N

DEK for Åmli kommune
Gnr. 57, bnr. 27
Torunn og Vidar Stebekk
Dato: 30/07/02

Målestokk 1:500

Skatteetaten

Dato
19.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN HJØRNEVIK
Havoddveien 20 H0101
4823 NEDENES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4217 ÅMLI

Gnr 57 Bnr 27 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nelaugvegen 420, 4863 NELAUG

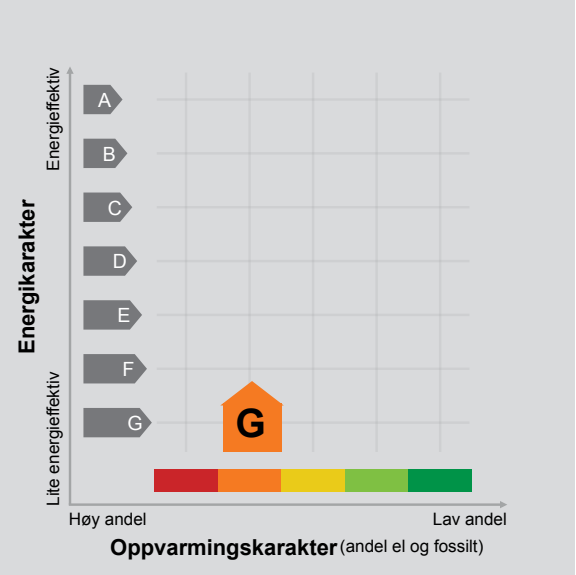
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 402 667
Som sekundærbolig:	kr 1 610 666

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Nelaugvegen 420
Postnummer	4863
Sted	NELAUG
Kommunenavn	Åmli
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167730752
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131520
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250091
Vår referanse: 3758209/26457211
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 39

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
974	36	19.4.1955	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	57	19	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. 1955/974/36
Uthentet 2025-05-20 07:53

19/4 1955.

Dagbok nr. 974 1955.
Nedenes Sorenskriverembede
St.mrk.kr.10,- kassert ved embetet idag.

ÅMLI KOMMUNE
Skulestyre.

Utskrift av møteboka for Åmli skulestyre frå møtet 1 mars 1952. (ref. lærar Eyvind Oland)

Sak 5.

Vassleiinga på Nelaug skule.

Skulestyret gjorde framlegg om at Johan Berli og Ø degård kunne verta med på vassleiinga åt skulen mot at dei betala Kr 600.- kvar, og at dei ikkje har rett til vederlag om kommunen skulle grava gjennom deira mark når kommunen skal bygja inn vatn i den påtenkte lærarbustaden."

Rett utskrift.

Åmli Skulestyre 14/4- 55.

Torgeir Øy

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250091
Vår referanse: 3758208/26457206
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 40

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4588	36	5.7.1991	KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	57	94	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. 1991/4588/36
Uthentet 2025-05-20 07:53

Dokn: 4588 Tinglyst: 05.07.1991 Emb: 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rådmannen i Åmli
j.nr. 1345 278 1986

K O N T R A K T .

DAGBOKFØRT
05.07.91 04588
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Dags dato er inngått følgjande kontrakt mellom Åmli kommune og Kurt Tore Aas, eigar av gnr. 57, bnr. 1 i Åmli kommune.

1. Åmli kommune erverver eit areal aust for Nelaugdammen som skal nyttast til industriføremål.

2. Den nærare avgrensning av området fastsetjast i samråd med Kurt Tore Aas.

   Partane er samde om at all fast grunn skal reknast som skogsmark. Vidare at sjølve vatnarealet skal erstattast tilsvarande fjellgrunn.

3. Etter at arealet er oppmålt vert kjøpesummen å fastsetje etter følgjande retningslinjer:

   kr. 0,50 pr. m2 av vatnarealet
   kr. 1,50 pr. m2 skogsmark.

4. Eigar av gnr. 57, bnr.1 tar hand om skogsvirket og avvirker dette når kommunen har trong for arealet. Åmli kommune må gje melding i god tid før det vert aktuelt å ta skogsområdet i bruk.

5. Åmli kommune får løyve til å tippe steinmasse i "tjønna" og planere ut arealet før endeleg oppmåling ligg føre.

6. Eigaren av gnr. 57, bnr.1 skal ha rett til å legge tømmer ved den planerte plassen og tilhøva må leggast slik til rette at tømmerbil med hengar kan kome greit inn til stableplassen.

7. Åmli kommune betalar utgiftene til oppmåling av arealet, konsesjonsgebyr samt tinglysing av kjøpekontrakt og skjøte.

8. Eventuell tvist om forståinga av denne avtalen eller forhold som utspringer av avtalen vert å løyse etter reglane i kap. 32 i Tvistemålslova, dog slik at Sorenskrivaren i Nedenes oppnemner 3 medlemmer av voldgiftsretten og at ein av dei er jurist.

9. Denne kontrakt er inngått under føresetnad av kommunestyret si godkjenning.

Åmli 29/9-86, dato

Kurt-Tore Aas
Grunneigar

Svein Klæfjell
Åmli kommune
ÅMLI KOMMUNE
Ordføreren

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250091
Vår referanse: 3758210/26457216
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 38

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
949	36	16.4.1955	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	57	27	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. 1955/949/36
Uthentet 2025-05-20 07:52

16/4 1955.

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 11-49

Dagbok nr. 949 19 55.
Nedenes Sorenskriverembede

Til innheftning i panteboka.

St.mrk.kr. 10,- kassert ved embtet idag.

Skjøte.

Undertegnede Trygve Aas

født 24/6-1910 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingebret A. Ødegård

født 4/8-1904 (Datum og årstall)

~~min~~/vår *eiendom* husmannsplass „Fjellstun"

g.nr. 52 *br.nr.* 27 *av skyld mk.* 0,01 *i* Åmli *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 600,-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen kjenner alle rettigheter med overdragelse av denne tomt.

Handelsklausul ifølge kgl. resolusjon av 24/11-1936 påvilar denne tomt.

Kjøperen skal ha gjerdeplikt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/949/36
Uthentet 2025-05-20 07:52

Vinum den 15/4 - 1955

Trygve Aas
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Trygve Aas
har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Arnold Aas Gunnar Songåsgard.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Vinum den 15/4 - 1955

Torlaug Aas.

Til vitterlighet

1. Arnold Aas

2. Gunnar Songåsgard.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250091
Vår referanse: 3758207/26457201
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 41

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
363	36	28.1.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	57	27	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. 1964/363/36
Uthentet 2025-05-20 07:53

28. jan. 1964.

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

Dagbok nr. 363 1964
Nedenes Sorenskriverembede

ERKLÆRING

Undertegnede Torvald Øines eier av eiendommen gnr. 57 bnr. 27 i Åmli herred,

som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygde- veg, Nelaug-Hovde bru vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
   Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Åmlig den 28/12-63.

Torvald Øines

Til vitterlighet:

Trygve Vik

Vilco

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/363/36
Uthentet 2025-05-20 07:53

Vegsjefen i Aust-Agder fylke. Arendal den 18. desember 1963.

Ark. 775-Åm
2370/63. Hø/EH.

Herr Torvald Øines,

Nelaug st.

Etter Deres søknad av 28. oktober 1963 gir en herved tillatelse

til å legge avkjørsel

ved bygdevog Nelaug-Hovde bru

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Ad. pkt. 1 og 2 i erklæringen: Stikkrennen gjennom avkjørselen skal bygges som plankebru på støpte eller murede vanger. Avstanden mellom planekene og mellom planker og vanger skal være minst 1" (slik at eventuelt vann renner ned i stikkrennen og ikke inn på vegen). Skisse vedlagt gjenpart til søker.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Lensmannen i Åmli

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Nelaug, den 28/12-63

Til vitterlighet:

Sven Endresen

Torvald Øines

Trygve Wik

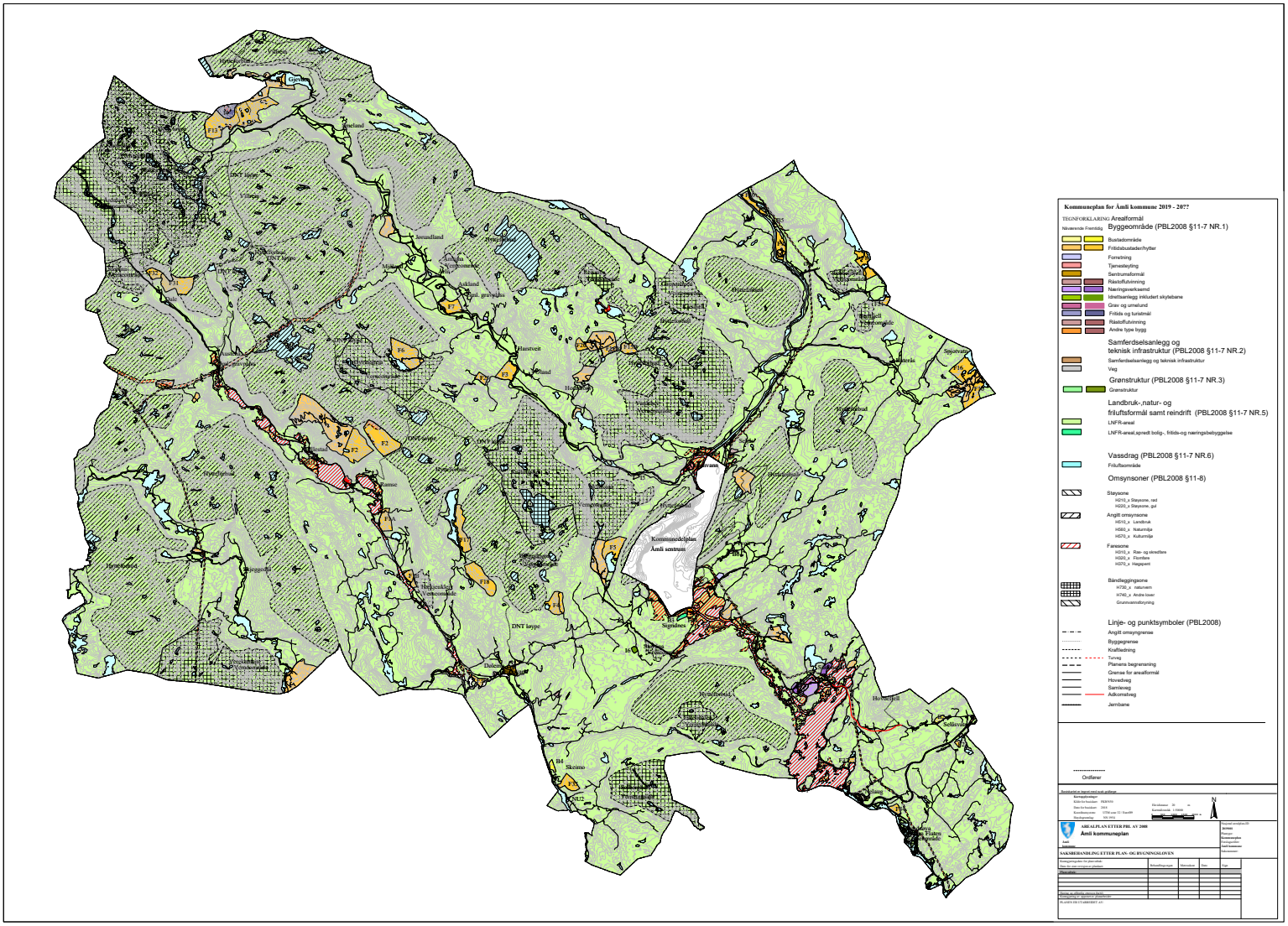
Sendes herr vegtilsynsmannen i Åmli
for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.



57/27 har boligformål i kommuneplanen og er ikke regulert i en reguleringsplan


Kommuneplan for Åmli kommune 2019 - 2077
TEGNFORKLARING Arealformål
Byggeområde (PBL2008 §11-7 NR.1)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
Vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
Linje- og punktsymboler (PBL2008)
Kommunedelplan Åmli sentrum
DNT løype
Ordliner
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Åmli kommunesplan
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE

Kommuneplan Åmli 2019 – 2031
Arealdel



Vedtatt av Kommunestyret den 27.02.20, PS 20/1

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Byggeområde (PBL § 11 – 7, nr 1)

Noverande og framtidige byggeområde er avmerka på kommuneplankartet.

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

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

PLANKRAV (jf. pbl. § 11 – 9 nr. 1)

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

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

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

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

Rekkefølgje (nr. 4)

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

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

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

Estetikk & Byggeskikk (nr. 6)

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

Flom- og rasutsette områder (nr.8)

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

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

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

Bygge- og deleforbod

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

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

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

** Vassdrag er her definert som;*

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

1.1.1 BUSTADBYGGING

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

Kyrkjebygda/Åmli sentrum

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

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

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

Grendene

Bustadbygging i regulerte felt

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

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

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

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

Spreidd bustadbygging

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

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

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

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

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

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

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

Fortetting

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

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

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

Bruksendring

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

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

Oppsummert oversikt over framtidige bustadområde (B) avsett i planen

B2 = Selåsvatn

B3 = Sigridnes (Spreidd bustadbygging i LNF)

B4 = Skeimo (Spreidd bustadbygging i LNF)

B5 = Bjorevja (Spreidd bustadbygging i LNF)

B6 = Tveit (Spreidd bustadbygging i LNF)

I tillegg kjem ny bustadområde i Åmli sentrum.

1.1.2 FRITIDSBUSTADER/HYTTER

Generelt

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

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

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

Omfanget av avsette områder for framtidig hyttebygging

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

Hovudprinsipp for utvalet av områder for framtidig utbygging av fritidsbustader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område Tovdalsheia/Storliheia;

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

Område Katerås;

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

Område Selåsvatn;

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

Område Ytre Ramse;

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

Område Dale Aust;

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

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

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

Forhold som vil bli vektlagt i desse utbyggingsavtalane vil være;

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3 NÆRINGSVERKSEMD

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

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

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

Større næringsområde

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

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

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

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

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

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

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

Mindre grendevise næringsområde

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

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

1. Plankrav (etter nr. 1)

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

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

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

Oppsummert oversikt over næringsområde (N) avsett i planen

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

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

N= Næringsverksemd, n = noverande, f = framtidig

Næringsområde – utleigehytter (NU)

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

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

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

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

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

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

1.1.4 IDRETTSANLEGG

Det ligg område for idrettsanlegg i plankartet. Dette gjeld;

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

Oppsummert oversikt over idrettsanlegg (I) avsett i planen

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

I = Idrettsanlegg, n = noverande, f = framtidig

1.1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

Masseuttak – fjell og lausmasser

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

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

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

Retningsliner til områder for råstoffutvinning;

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

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

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

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

1.3.1 DISPENSASJON I LNF-OMRÅDA

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

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

Generelle retningsliner for dispensasjon til utbyggingstiltak i LNF-områda.

Generelt.

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

Bumiljø.

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

Jordvern.

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

Kulturlandskap/kulturminne.

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

Forts. neste side…

Rekreasjons- og friluftsområde.

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

Natur- og miljø

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

Trafikktryggleik

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

Masseuttak

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

Flaum, ras og radon

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

1.3.2 SPREIDD BUSTADBYGGING

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

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

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

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

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

1.4 Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag

1.4.1 GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2 TOVDALSVASSDRAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 VEGÅRVASSDRAGET

Vegårvassdraget blei verna i Verneplan III for vassdrag i 1986.

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

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

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

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

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

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

Det er lagt inn slike omsynssoner i planen:

1.5.1 SIKRINGSSONE RUNDT VASSKJELDER (H 110)

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

1.5.2 SIKRINGSSONE RUNDT AVSLUTTA AVFALLSDEPONI (H740)

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

1.5.3 SIKRINGSSONE RUNDT MIDDELALDERSKE KIRKESTEDER (H730)

For sikringssonen gjeld følgende bestemmelser:

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

1.5.4 OMSYNSSONE FLOMFARE (H320)

Det ligger tre ulike flomsoner i kommuneplanen.

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

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

1.5.5 OMSYNSSONE RAS OG SKREDFARE (H310)

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

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

1.5.6 OMSYNSSONE BEVARING AV NATURMILJØ - VERNEOMRÅDER (H720)

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

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

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

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

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

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

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

1.5.8 OMSYNSSONE VILLREIN H560

Felles retningsliner for alle omsynssonene

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

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

For omsynssone villrein gjeld føljande generelle retningsliner:

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

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

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

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

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

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

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

8 Tyngre tilretteleggingstiltak skal bli lagt utanfor denne omsynssona.

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

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

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

1.6.1 Risiko og samfunnsikkerheit

Beredskap

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

ROS - Analyse

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

Støy

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

Radon

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

1.6.2 Dispensasjon

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

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

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

1.6.3 Juridisk bindande planar som framleis skal gjelde føre kommuneplanen

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

- Alle tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjeld føre kommuneplanen.

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

Tabell 2 Oversikt over godkjende regulerings- og disposisjonsplanar.

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

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

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

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:
Nelaugvegen 420, 4863 Nelaug
Gnr. 57, Bnr. 27 og Gnr. 57, Bnr. 122, Åmli kommune.

Oppdragsnummer:
307250091

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Bjørn Hjørnevik

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 468 05 022

E-post: bjorn.hjornevik@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.
