

# Simonstad 345

Simonstad



Prisantydning: **kr 890 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeqleren.no



Solrik terrasse med god plass til utemøblement

# Enebolig med garasje/lager og redskapsbu i landlige omgivelser - renoveringsobjekt Åmli

## OMRÅDE

**Simonstad**

## ADRESSE

**Simonstad 345, 4868**

**SELÅSVATN**

## Prisantydning

**kr 890 000,-**

Omkostninger: **kr 23 250,-**

Totalpris: **kr 913 250,-**

Formuesverdi: **kr 471 658,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 498,- per år**



BRA-i: 208 m<sup>2</sup>

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

BRA Total: 252 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Soverom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4522 m<sup>2</sup>

**Helga Sverdrup Hvass**

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 025**

**helga.hvass@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 44, bnr. 67, ideell andel 1/1

Gnr. 44, bnr. 68, ideell andel 1/1

i Åmli kommune.

### Areal

BRA - i: 208 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 252 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Inkl. Boder, gang og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Inkl. Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, toalettrom og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Inkl. Stue, gang og 4 soverom.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Inkl. Bod.

### Garasje/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Inkl. Garasje/bod.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Veranda er ikke målt pga. ikke gangbart gulv alle plasser.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fremlagt fasadetegning men ikke fremlagt planløsning. Planløsning er utfra dagens bruk.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  
Lav takhøyde i underetasje, manglende lysforhold med hensyn til bruk som oppholdsrom. Manglende rømningsstige loftsetasje.

#### Bod:

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

#### Garasje/bod:

Ikke gangbart gulv i hele garasjen/boden og areal er for deler. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

4522 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Tomten er forholdsvis flat og har gruset innkjørsel og gårdsplass. Hovedsakelig gress og naturtomt med mange muligheter. Det er n engarasje/bod og et anneks på eiendommen.  
Gode solforhold

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Simonstad med kort vei til Nidelva. Her finnes gode fiske og bade-muligheter og ca 3 km til lysløype. Butikk og togstasjon ligger ca 8 km unna.

#### Adkomst

Se kart på finn.no

#### Bebyggelsen

Spredt enebolig bebyggelse i nærområdet. Landlige omgivelser.

#### Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ingen krav til egenerklæring ved tvangssalg.

#### Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder i hovedetasjen; vindfang, gang, soverom, toalettrom, dusjbad m/wc, stue/spisestue med delvis åpen kjøkkenløsning. Utgang til veranda fra stuen  
Trappegang til loftsetsasjen som har loftsgang og 4 soverom.  
Kjeller etasjen har gang og div. rom. Innredet flere rom/boder og opplegg for vaskemaskin. Egen inngang

#### Standard

Det er påbegynt endel arbeider i og utenfor boligen som ikke er slutført.

Det er parkett, laminat og belegg på gulv. Fliser på gulv i vindfang og bad. Folie i trappetrinn

Hovedsakelig malte flater, malt glassfiberstrie, malt tapet/glassfiberstrie/panel og noe umalt panel/mur på vegger.

Det er høyblank baderomsinnredning med skuffer på bad, fliser med varmekabler, dusjkabinett og wc.

Eldre kjøkkeninnredning med de evt hvitevarer som står igjen ved overtakelse. Laminat benkeplater med

plate i våtsone  
El tavle med automatsikringer i gang lofts-etg.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 03.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1950. Boligen fremstår i dårlig forfatning og vurderes som et renoverings objekt. Takteking med sementtakstein, synlig råteskader i gesimskasse og utettheter vurderes tilstede. Stående bordkledning som ikke er ferdigstilt, anlagt på utsiden av flere lag med kledning og utførelser vurderes generelt ikke fagmessig utført. Vinduer og dører der vedlikehold, utbyttinger er påregnelig utfra utførelse og tilstand. Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med manglende fuktsikring og isolering av grunnmur. Skjevheter i etasjeskille og fuktskader som relateres til utettheter på bad (ukjent når) Våtrom i boligen i dårlig forfatning med fuktskader, skader og vurderes som renoverings objekt. Generell slitasje, skader i boligen der grad av renovering må vurderes individuelt. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Takteking, TG3

Utvendig takteking med sementtakstein. Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede  
Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Manglende takrenner på halvvalmer.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon, TG3

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er flere lag med kledning og utførelse vurderes ikke fagmessig utført. Kledning er ikke ferdigstilt alle plasser.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft, TG3

---

#### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Vinduer,TG2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Feil utførelse på enkelte innsetninger av vinduer.

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Dører,TG2

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Veranda oppført i treverk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Tiltak:
- Veranda vurderes i dårlig forfatning og utbygging i sin helhet vurderes påregnelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Utvendige trapper,TG3

Tretrapper.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendig

#### Overflater,TG2

Parkett, laminat på gulver. Trepanel, plater på vegger. Panel, plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Museavføring registrert i underetasje.

#### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- Fuktskader synlig i etasjeskille i krypkjeller mot bad som relateres til utettheter.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Videre undersøkelser av skader i etasjeskille innebærer inngrep i konstruksjoner som anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### Radon,TG2

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

### Pipe og ildsted,TG3

Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

### Rom Under Terreng,TG3

Det er synlig fuktproblematikk i kjeller del og ved målinger ble det registrert meget fuktig konstruksjon. Hullboring er derfor ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttillskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer



kondensproblemer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG3

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerom med betong på gulver og vegger. Utstyr: opplegg for vaskemaskin. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fuktproblematikk i rommet pga. sviktende drenering og kapillært oppsug. Manglende våtsoner i sin helhet. Manglende ventilasjon.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Fuktproblematikk i rom under terreng er allerede påvist og

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsoner fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad

Generell,TG3

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Fliser på gulv og vegger. Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjkabinett. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for

Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
  - Større sprekker i gulvfliser og hulrom der fliser er løse. Ikke synlig slukmembran klemt til klemring
- Besiktelse under bad i krypkjeller viser fuktskader og tiltak med underliggende konstruksjoner innebærer totalrenovering av bad.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltagning er foretatt i tilstøtende toalettrom uten å påvise unormale forhold. Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Fuktskader synlig mot krypkjeller i etasjeskille

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

Kjøkken profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkken vurderes å trenge renovering eller utbytting.

Tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Kjøkkenventilator, ulyd ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med laminat på gulv, plater på vegg. Utstyr: vask, toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tekniske installasjoner

##### Vannledninger,TG2

Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

##### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

##### Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av støpejern og plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

#### Tiltak

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

##### Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luften spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

##### Varmtvannstank,TG2

Ca. 200 liters varmtvannstank.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

##### Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer. Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

21.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

##### Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

##### Kommentar:

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

Ukjent

##### Kommentar:

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

Ukjent

##### Kommentar:

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?

Ukjent

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16.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?

Ja

Kommentar:Eldre anlegg uten dokumentasjon på utførelse.

Branntekniske forhold,TG3

Mangler på røykvarslere, brannslukningsapparat observert. Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985 anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG3

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Tiltak

- Drenering må skiftes.
  - Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Grunnmur og fundamenter,TG2

Betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

#### Forstøtningsmurer,TG3

Lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Terrengforhold,TG3

Relativt flatt terreng rundt bolig med plen/jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Privat vann og avløp. Pga. alder anbefales gjennomgang av anlegget for tilstand av fagkyndige på området da undertegnede ikke har inngående kunnskap om anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.

#### Septiktank,TG2

Septiktank, ukjent tilstand og videre undersøkelser må eventuelt utføres av fagfolk på området.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefales gjennomgang av fagpersoner for tilstand.

#### Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Det er fremlagt fasadetegning men ikke fremlagt planløsning. Planløsning er utfra dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Lav takhøyde i underetasje, manglende lysforhold med hensyn til bruk som oppholdsrom. Manglende rømningsstige loftsetasje.

Garasje/bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig

Standard : Lav standard

Vedlikehold : Boligen fremstår som et renoverings objekt.

Bod

Standard :

Enkel standard

Vedlikehold : Bygningen fremstår i dårlig forfatning og kondemnering eller totalrenovering er påregnelig.

Garasje/bod

Standard :

Enkel standard

Vedlikehold : Bygningen fremstår i dårlig forfatning byggt teknisk og vurderes kondemnabelt eller total renovering.

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

### **Innbo og løsøre**

Det er ingen krav til løsøre ved tvangssalg.

### **Hvitevarer**

Det som står igjen ved kjøpers overtakelse følger boligen

### **Parkering**

Rikelig med parkering på egen eiendom

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedovn i stuen i hovedetasjen og Peis i kjelleretasjen. Ellers elektrisk oppvarming

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Det er ingen krav til energiattest ved tvangssalg.

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 6 498

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, slam og feiing.

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Åmli kommune informerer om at det ikke er eiendomsskatt for 2024. Det vil gjøres nytt vedtak vedrørende eiendomsskatt i 2025.

### Formuesverdi primær

Kr 471 658

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 792 300

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4217/44/67:

02.01.1946 - Dokumentnr: 990007 - Erklæring/avtale

Forbud mot næringsvirksomhet

28.03.1946 - Dokumentnr: 260 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

10.12.1990 - Dokumentnr: 9926 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1946 - Dokumentnr: 6 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:44 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 648797 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:44 Bnr:67

26.08.2013 - Dokumentnr: 711637 - Bestemmelse om vannledn.

---

Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:47  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei. Adkomst direkte fra FV 415.

Privat vann og avløp. Brønnvann, det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Åmli kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m. Vi gjør oppmerksom på at deler av eiendommen ligger i hensynssone flomfare. Deler av eiendommen tilhører reguleringsplan trafikksikkerhet FV 415 Simonstad 2020001 datert 23.06.22.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av tingretten. I denne forbindelse er det viktig for en kjøper å være oppmerksom på at han har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser forøvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Dette er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

### **Prisantydning**

Kr 890 000

### **Totalpris**

Kr 913 250

---



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 22 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 23 250,-

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

### **Overtakelse**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke blir ryddet og rengjort før overtakelse. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(eiendomsmegler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelsen kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

### **Budgivning**

Det gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdelsesloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

**Boligselgerforsikring**

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved tvangssalg.

**Boligkjøperforsikring**

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

**Meglers vederlag**

Når det gjelder meglers vederlag er det regulert ved forskrift ved medhjelper §3-3.

**Selger**

Agder Tingrett

**Oppdragsansvarlig**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

**Ansvarlig megler**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

13.11.2024

---



Stor stue med direkte utgang til solrik terrasse



Åpen stue/kjøkkenløsning



Kjøkkenet har godt med skap- og benk plass





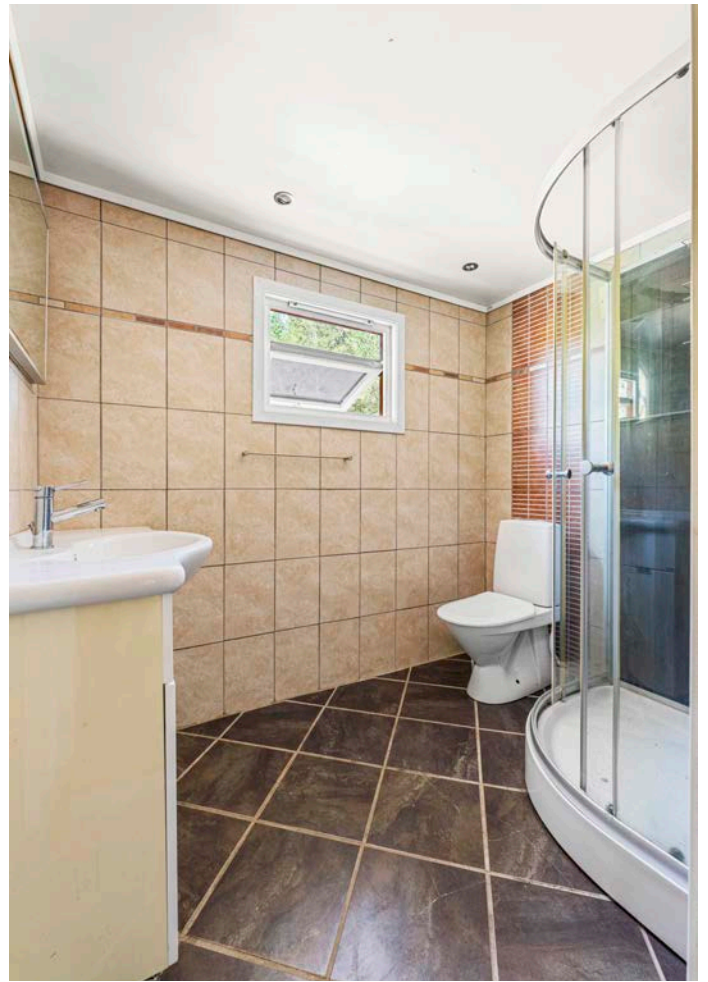
Loftsstue







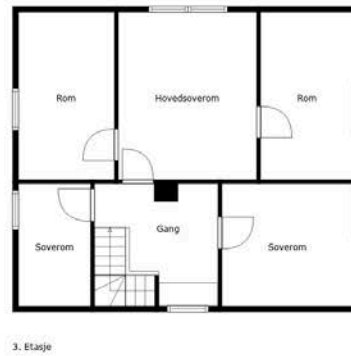
Toalettrom i hovedetasjen



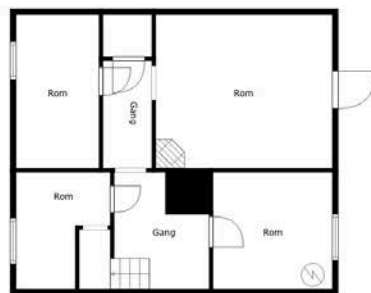
Bad i hovedetasjen



2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje



Velkommen til visning!



Simonstad 345!

# Simonstad 345

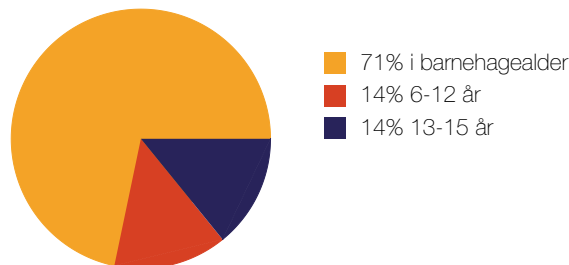
## Offentlig transport

🚶 Lien	2 min 🚶
Linje 156	0.2 km
🚏 Nelaug stasjon	9 min 🚏
Buss, tog	9.3 km
🚏 Nelaug stasjon	10 min 🚏
Linje F5, R50	9.4 km
🚶 Kristiansand Kjevik	1 t 25 min 🚏
🚶 Sandøya Haven	28.2 km
Linje 194	

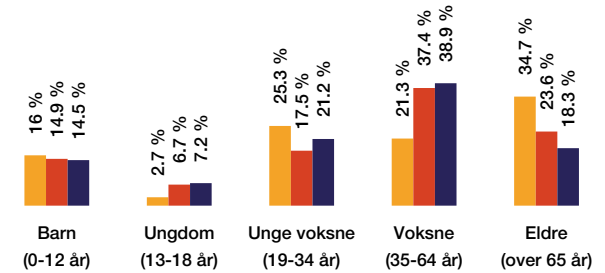
## Skoler

Åmli skule (1-10 kl.)	13 min 🚏
187 elever, 15 klasser	15.3 km
Dølemo oppvekstsenter (1-4 kl.)	18 min 🚏
18 elever, 1 klasse	21.3 km
Tvedestrand videregående skole	31 min 🚏
460 elever, 38 klasser	30.9 km
Sam Eydes videregående skole	41 min 🚏
951 elever	49.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Simonstad	71	48
📍 Kommune: Åmli	1 801	1 106
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Mosberg barnehage (2-5 år)	7 min 🚏
12 barn	8 km
Klokkargarden barnehage (1-5 år)	13 min 🚏
35 barn	15.5 km
Beverborga barnehage (1-5 år)	14 min 🚏
33 barn	14.8 km

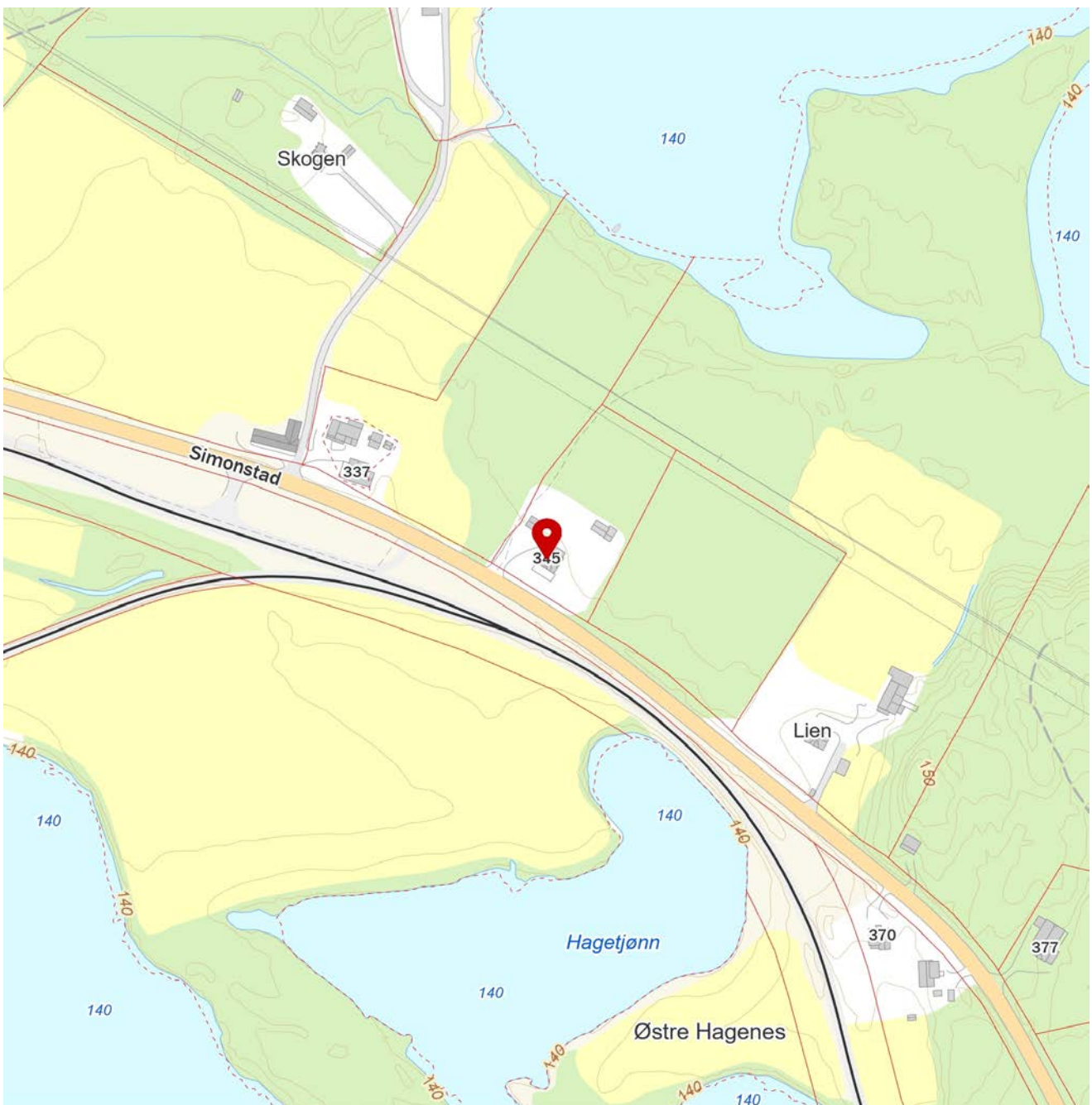
## Dagligvare

Coop Prix Åmli	11 min 🚏
Post i butikk, PostNord	13.7 km
Joker Åmli	12 min 🚏

## Sport


🏃 Hovdebanen	6 min 🚏
Fotball	6.7 km
🏃 Nelaug skole	9 min 🚏
Aktivitetshall, ballspill	9.1 km
🏃 Åmli fysioterapi og trening	12 min 🚏
🏃 Atletix Vegårshei	24 min 🚏





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Simonstad 345, 4868 SELÅSVATN

 ÅMLI kommune

 # gnr. 44, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 208 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 26.05.2024

Oppdragsnr.: 20249-1514

Referansenummer: DG4832

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

Jens Christian Edvardsen  
Uavhengig Takstingeniør  
jens@hisbygg.no  
901 96 262



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig fra 1950

Boligen fremstår i dårlig forfatning og vurderes som et renoverings objekt.

Taktekking med sementtakstein, synlig råteskader i gesimskasse og utettheter vurderes tilstede.

Stående bordkledning som ikke er ferdigstilt, anlagt på utsiden av flere lag med kledning og utførelser vurderes generelt ikke fagmessig utført.

Vinduer og dører der vedlikehold, utbyttinger er påregnelig utfra utførelse og tilstand.

Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med manglende fuktsikring og isolering av grunnmur.

Skjevheter i etasjeskille og fuktskader som relateres til utettheter på bad (ukjent når)

Våtrom i boligen i dårlig forfatning med fuktskader, skader og vurderes som renoverings objekt.

Generell slitasje, skader i boligen der grad av renovering må vurderes individuelt.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

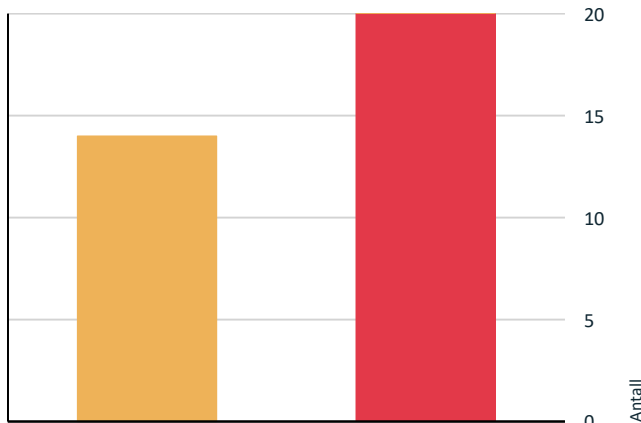
Det er fremlagt fasadetegning men ikke fremlagt planløsning. Planløsning er utfra dagens bruk.

## Garasje/bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

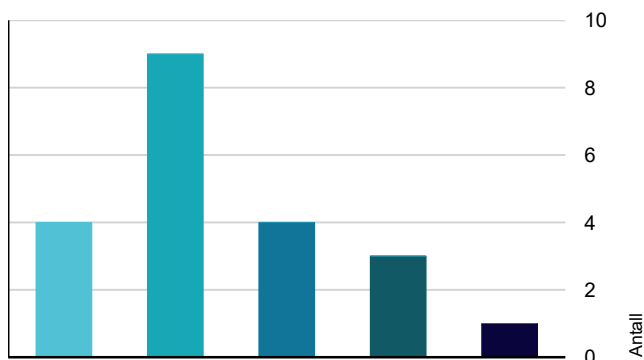
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggedetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekviert og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Ifølge dokument fra kommune er boligen fra 1950, finnes ikke ferdigattest.

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Boligen fremstår som et renoverings objekt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Utvendig taktekking med sementtakstein.  
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.
- Utvendige beslag har utettheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende takrenner på halvmer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.  
Befaring er utført fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er flere lag med kledning og utførelse vurderes ikke fagmessig utført.

Kledning er ikke ferdigstilt alle plasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



# Tilstandsrapport



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

### Vurdering av avvik:

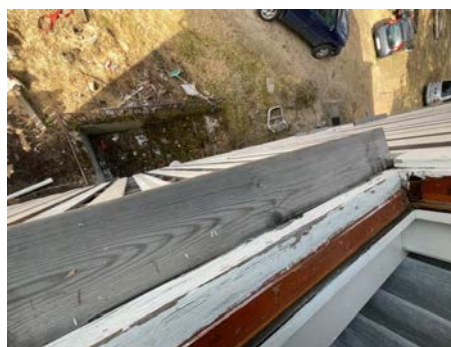
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Feil utførelse på enkelte innsetninger av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Dører

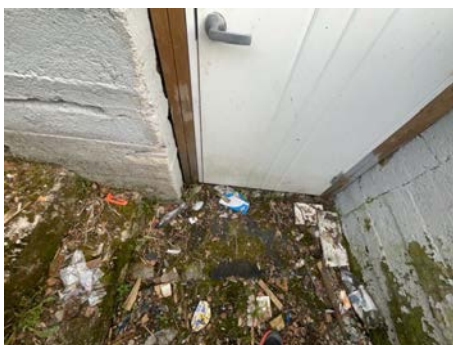
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i treverk.

## Vurdering av avvik:

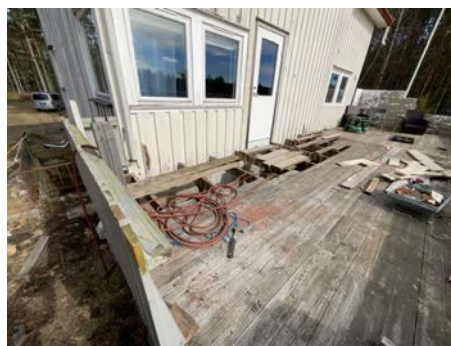
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda vurderes i dårlig forfatning og utbygging i sin helhet vurderes påregnelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper.

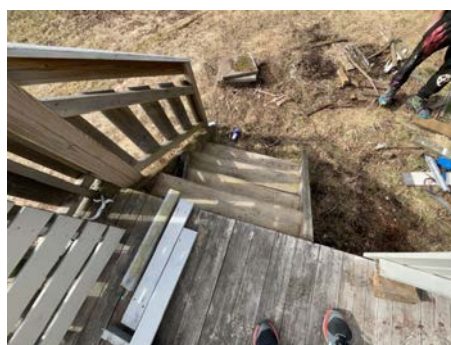
## Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

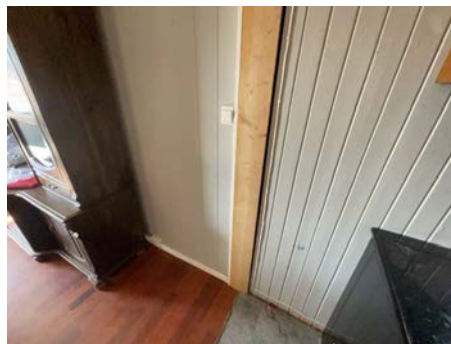
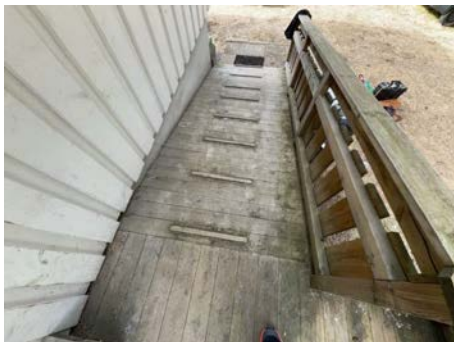
## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

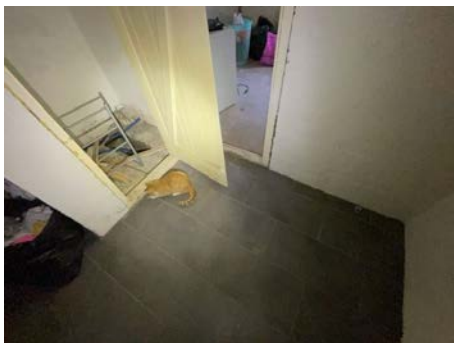
Parkett, laminat på gulver.  
Trepanel, plater på vegger.  
Panel, plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Museavføring registrert i underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Fuktskader synlig i etasjeskille i krypkjeller mot bad som relateres til utettheter.

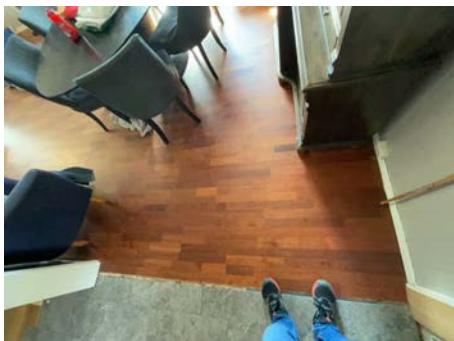
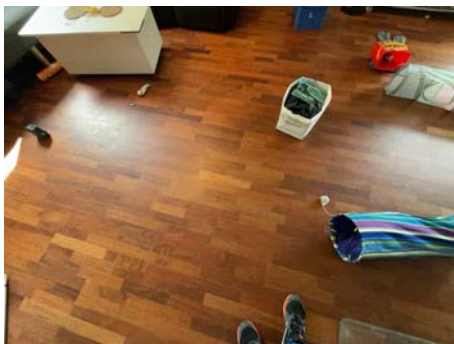
#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Videre undersøkelser av skader i etasjeskille innebærer inngrep i konstruksjoner som anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

## TG 3 Pipe og ildsted

Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

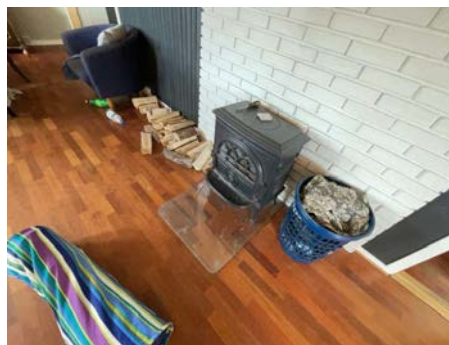
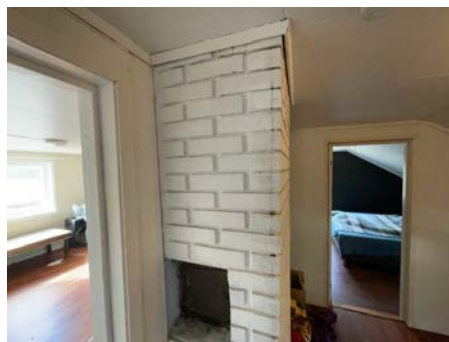
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

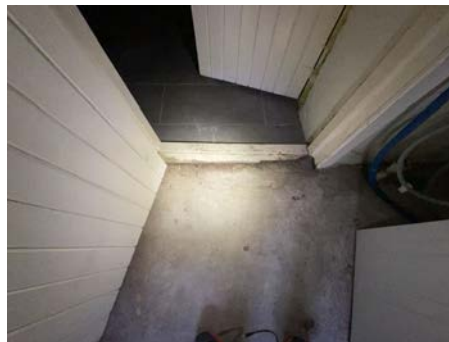
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

Det er synlig fuktproblematikk i kjeller del og ved målinger ble det registrert meget fuktig konstruksjon. Hullboring er derfor ikke nødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Golv og vegger i en innredet og dårlig isolert kjeller kan avgis mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Innvendige trapper

Malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

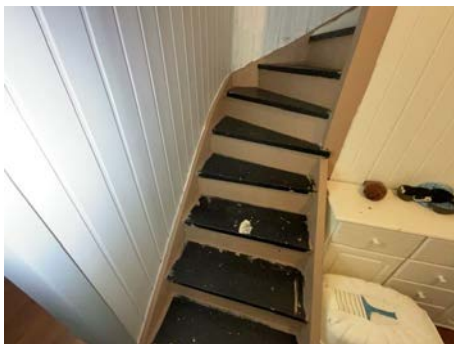
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med betong på gulver og vegger.  
Utstyr: opplegg for vaskemaskin.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

# Tilstandsrapport

Fuktproblematikk i rommet pga. sviktende drenering og kapillært oppsug.

Manglende våtsoner i sin helhet.

Manglende ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



- De påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Fliser på gulv og vegger.

Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjkabinett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Større sprekker i gulvfliser og hulrom der fliser er løse.

Ikke synlig slukmembran klemt til klemring

Besiktelse under bad i krypkjeller viser fuktskader og tiltak med underliggende konstruksjoner innebærer totalrenovering av bad.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktproblematikk i rom under terreng er allerede påvist og

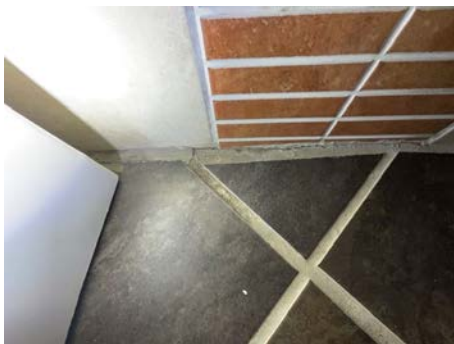
### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende toalettrom uten å påvise unormale forhold.

Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

### Vurdering av avvik:

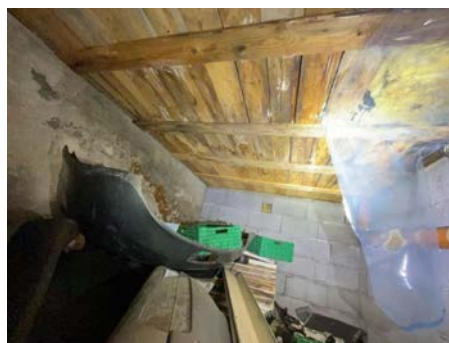
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader synlig mot krypkjeller i etasjeskille

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken profilerte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kjøkken vurderes å trenge renovering eller utbytting.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator, ulyd ved funksjonstest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, plater på vegg.  
Utstyr: vask, toalett.

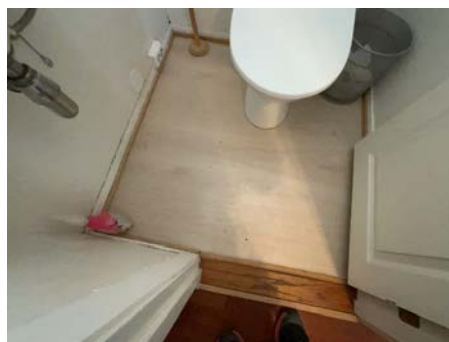
#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørlegg til vann av kobber

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### Avløpsrør

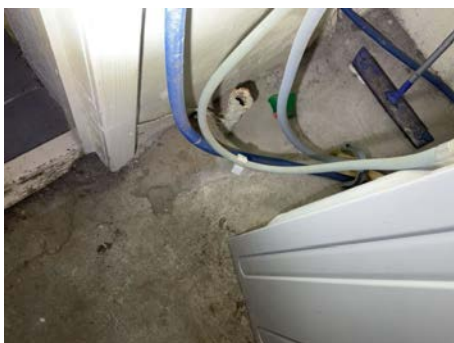
Avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### Ventilasjon

Naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luft spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



#### Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer.  
Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

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.  
**0**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Ja Eldre anlegg uten dokumentasjon på utførelse.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Mangler på røykvarslere, brannslukningsapparat observert. Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985. Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.

Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

### TG 3 Drenering

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.

Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmur

Lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Terrenghorhold

Relativt flatt terreng rundt bolig med plen/jordmasser.

### Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Septiktank, ukjent tilstand og videre undersøkelser må eventuelt utføres av fagfolk på området.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales gjennomgang av fagpersoner for tilstand.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann og avløp.

Pga. alder anbefales gjennomgang av anlegget for tilstand av fagkyndige på området da undertegnede ikke har inngående kunnskap om anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Avløpsanlegget må sjekkes.



## TG 2 Septiktank

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Bygningen fremstår i dårlig forfatning og kondemnering eller totalreovering er påregnelig.

### Kommentar

Ukjent byggeår, det er ikke fremlagt tegninger på bod eller annen informasjon.

### Beskrivelse

#### Bod

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Bygningen står på påler av lettklinker der isolasjon i etasjeskille er synlig under og ligger delvis på terreng. Liggende bordkledning, ikke ferdigstilt på tilbyggsdel. Utettheter er registrert og i dårlig forfatning generelt. Saltakkonstruksjon med utettheter i tekkingen og vurderes i dårlig forfatning. Innvendig er det fuktskader, uferdig og i dårlig forfatning. Vinduer og dører vurderes utfra tilstand å trenge utbytting i sin helhet.

Bygningen fremstår i dårlig forfatning byggtknisk og vurderes kondemnabel.



## Garasje/bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår, det er ikke fremlagt tegninger på garasje eller annen informasjon.

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Bygningen fremstår i dårlig forfatning byggt teknisk og vurderes kondemnabelt eller total renovering.

### Beskrivelse

Garasje, bod

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Bygningen står på påler der skjevheter i etasjeskille, mykheter er registrert.

Underdimensjonert saltak konstruksjon, metallplater som primærtekkning uten undertak.

Manglende takrenner og snøfangere

Stående bordkledning med råteskader

Plassbebygd port og dør, port har løsnet og i dårlig forfatning.

Bygningen fremstår i dårlig forfatning og kondemnabel.

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	61			61			61
1. etasje	87			87			87
Loftsetasje	60			60			60
<b>SUM</b>	<b>208</b>						<b>208</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>208</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Boder, Gang, Vaskerom		
1. etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Trapperom		
Loftsetasje	Stue, Gang, 4 soverom		

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.  
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.  
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.  
Veranda er ikke målt pga. ikke gangbart gulv alle plasser.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt fasadetegning men ikke fremlagt planløsning.  
Planløsning er utfra dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde i underetasje, manglende lysforhold med hensyn til bruk som oppholdsrom.  
Manglende rømningsstige loftsetasje.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		26		26			26
<b>SUM</b>		<b>26</b>					<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

## Garasje/bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		18		18			18
<b>SUM</b>		<b>18</b>					<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Garasje/bod

### Kommentar

Ikke gangbart gulv i hele garasjen/boden og areal er for deler. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	167	41
Bod	0	26
Garasje/bod	0	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	44	67		0	4522.8 m <sup>2</sup>	Se eiendom, informasjon fra matrikkelen. Teig med flere matrikkelenheter.	Eiet

### Adresse

Simonstad 345

### Hjemmelshaver

Sanden Lars-Arne

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tvangssalg og egenerklæring er derfor ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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 slitasjegrاد: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DG4832>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



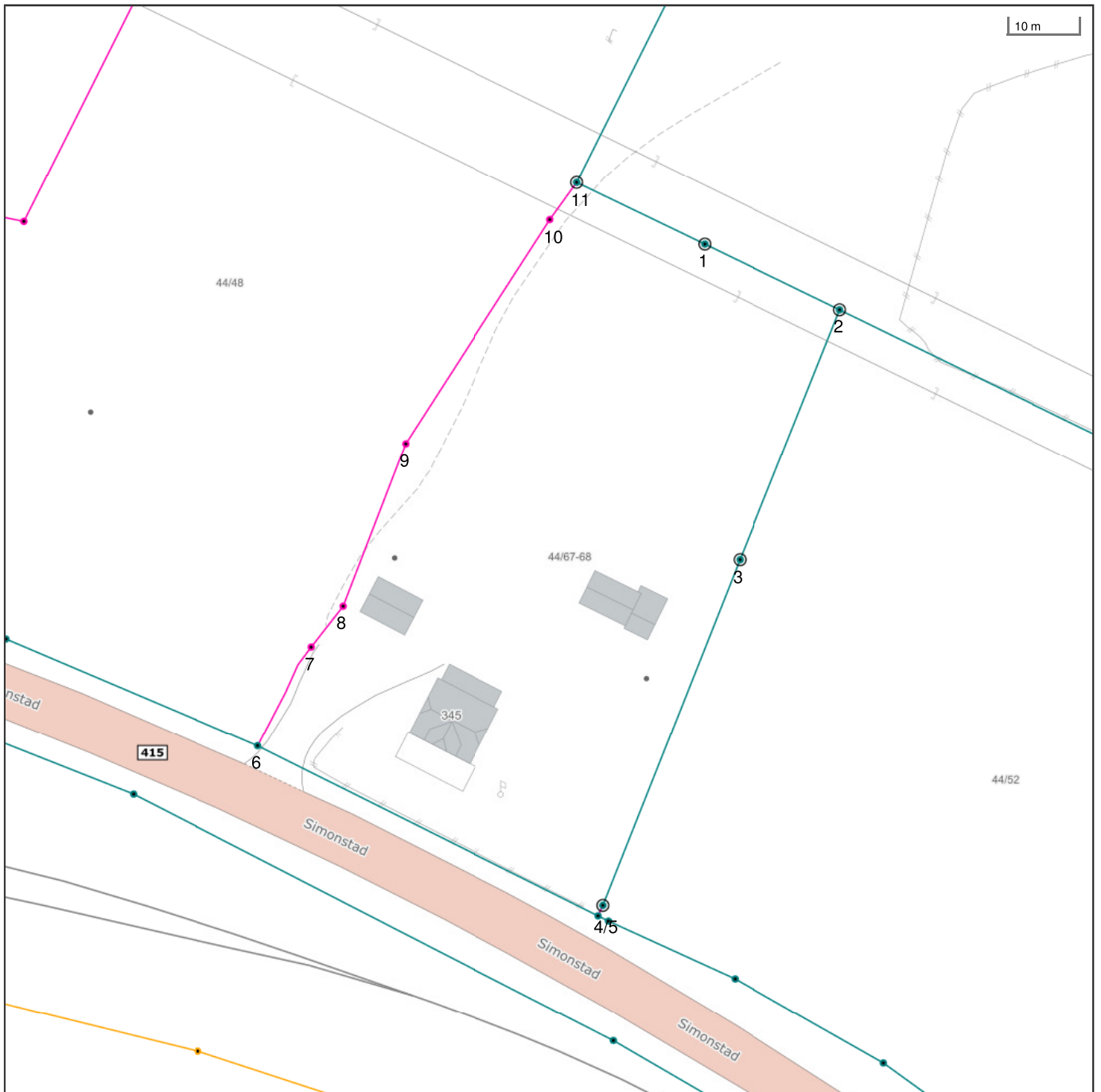


eiendom gnr 44 bnr 67 Åmli  
26.04.2024  
Målestokk 1:500

# Eiendomskart for eiendom 4217 - 44/68//



10 m



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

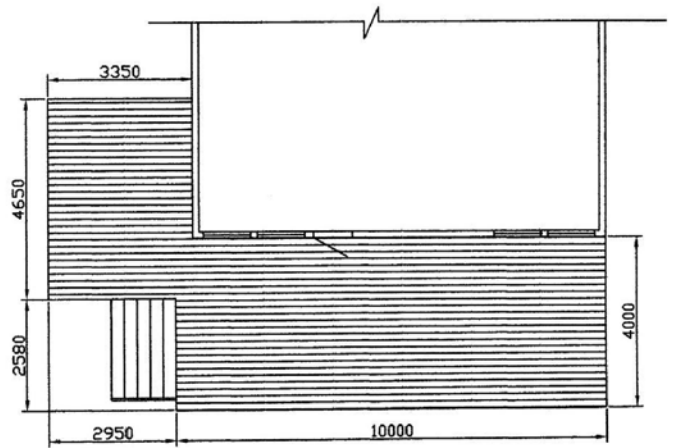
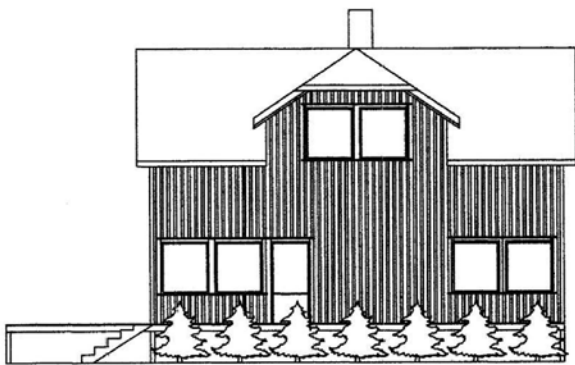
- |           |                            |       |                                     |   |                                   |   |                                   |
|-----------|----------------------------|-------|-------------------------------------|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| -----     | Eiendomsgrense - omtvistet | ----- | Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● | Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant        | ----- | Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● | Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ | Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - | Hjelpelinje fiktiv         | ----- | Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● | Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ | Grensepunkt - kors                |
| .....     | Hjelpelinje punktfaste     | ----- | Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● | Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ | Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - | Hjelpelinje vannkant       | ----- | Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● | Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● | Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|           |                            | ----- | Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● | Grensepunkt - uten klassifisering | ● |                                   |

## Areal og koordinater for eiendommen

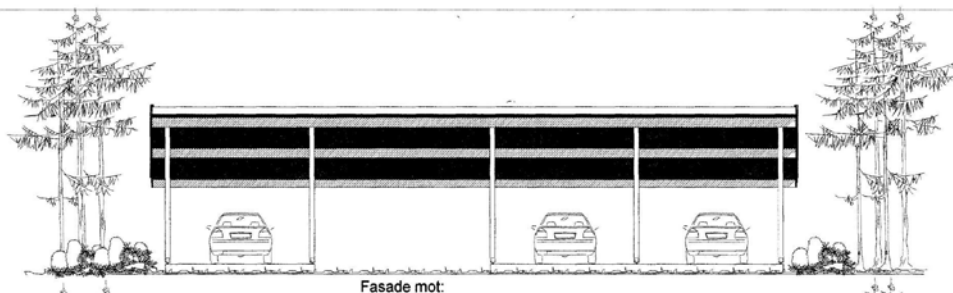
<b>Areal</b>	4 522,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6507638,81 <b>Øst</b> 477178,94

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6507672,7	477189,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,22	
2	6507663,26	477209,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,38	
3	6507627,79	477194,7	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,29	
4	6507578,75	477174,9	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,89	
5	6507577,27	477174,21	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,63	
6	6507601,71	477125,78	20 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	54,25	
7	6507615,74	477133,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	16,06	
8	6507621,52	477138,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,38	
9	6507644,59	477147,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	24,79	
10	6507676,31	477167,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,92	
11	6507681,58	477171,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,53	

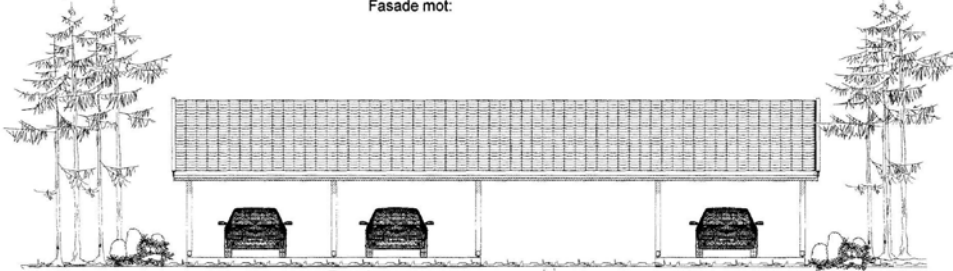
15/609 09/581-1  
vedlegg



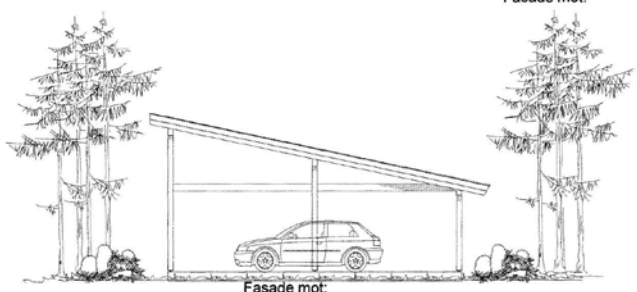
Tore Konnestad M:1 : 100



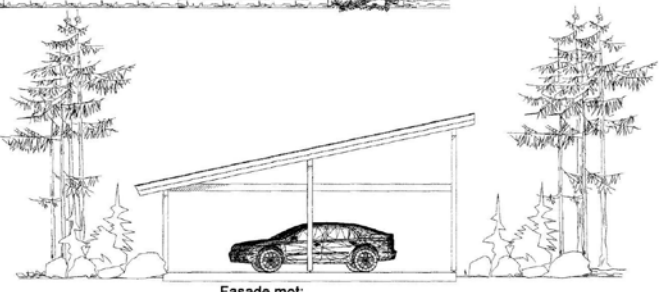
Fasade mot:




Fasade mot:

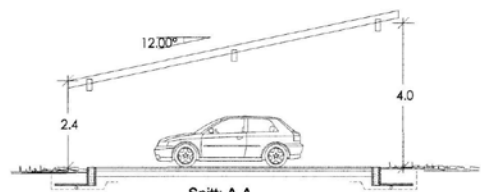
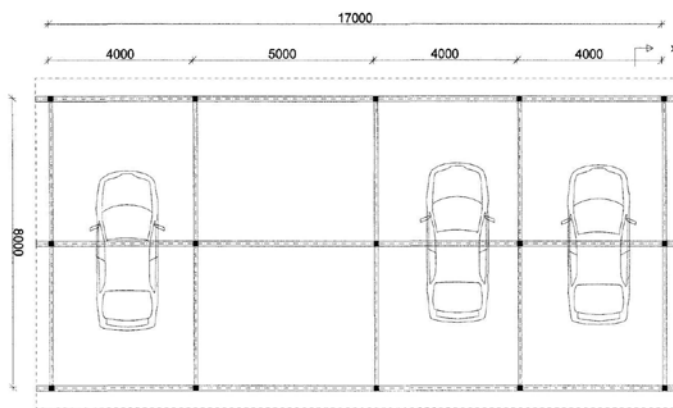


Fasade mot:



Fasade mot:

 <b>DDS-CAD</b>	Titelskriver: _____		Date: 15.01.2014
	Byggeklasse: _____		Team: Bjørn
	Kommune: _____		Prosjekt: Tore Kanner
	Grp: Bnr: MW 1 : 100	Team nr: 502	
	Fasader		<small>© Tegningene er beskyttet i.t.t. av opphavsrett</small>



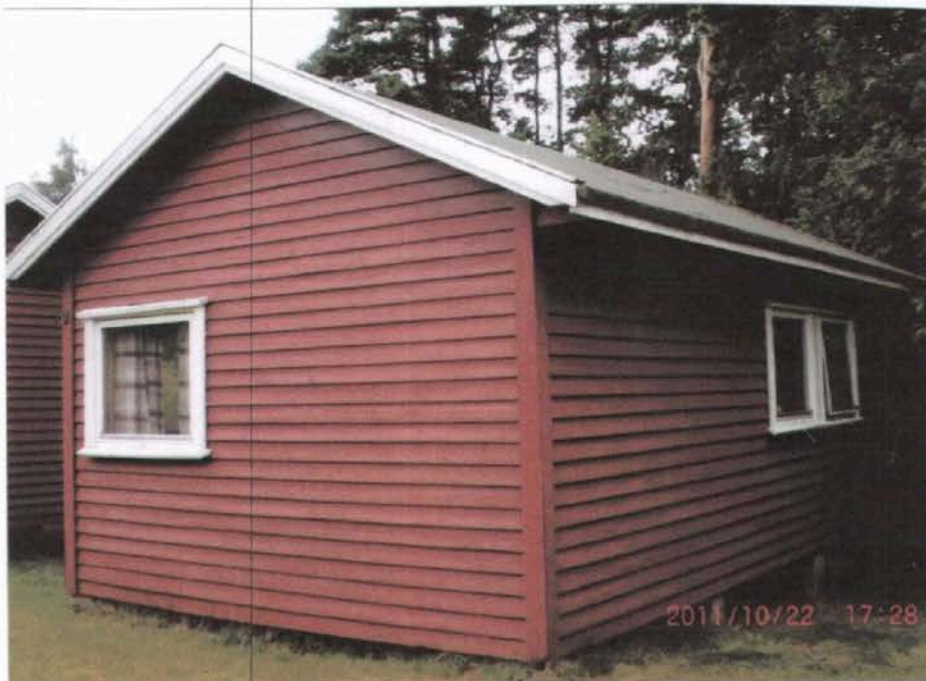
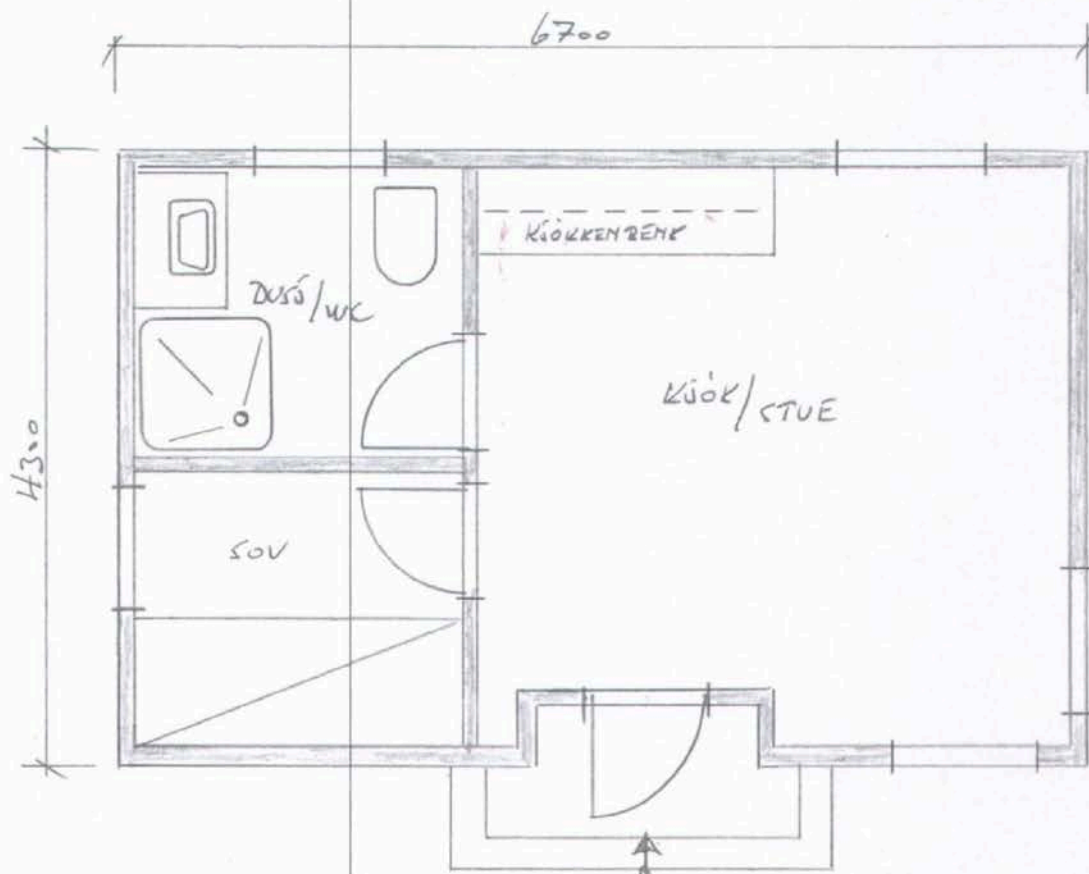
Snitt: A-A



DDS-CAD

Tittelhevet: \_\_\_\_\_  
 Byggetype: \_\_\_\_\_  
 Kommune: \_\_\_\_\_  
 Gnr: \_\_\_\_\_ Bnr: \_\_\_\_\_ MÅL: 1 : 100  
 Dato: 15.01.2014  
 Tegner: Bjørn  
 Prosjekt: Tore Kopperud  
 Tegnr.: 501

© Tegning er beskyttet i.s. av opphavsrett.



TRENINGSBOLIG

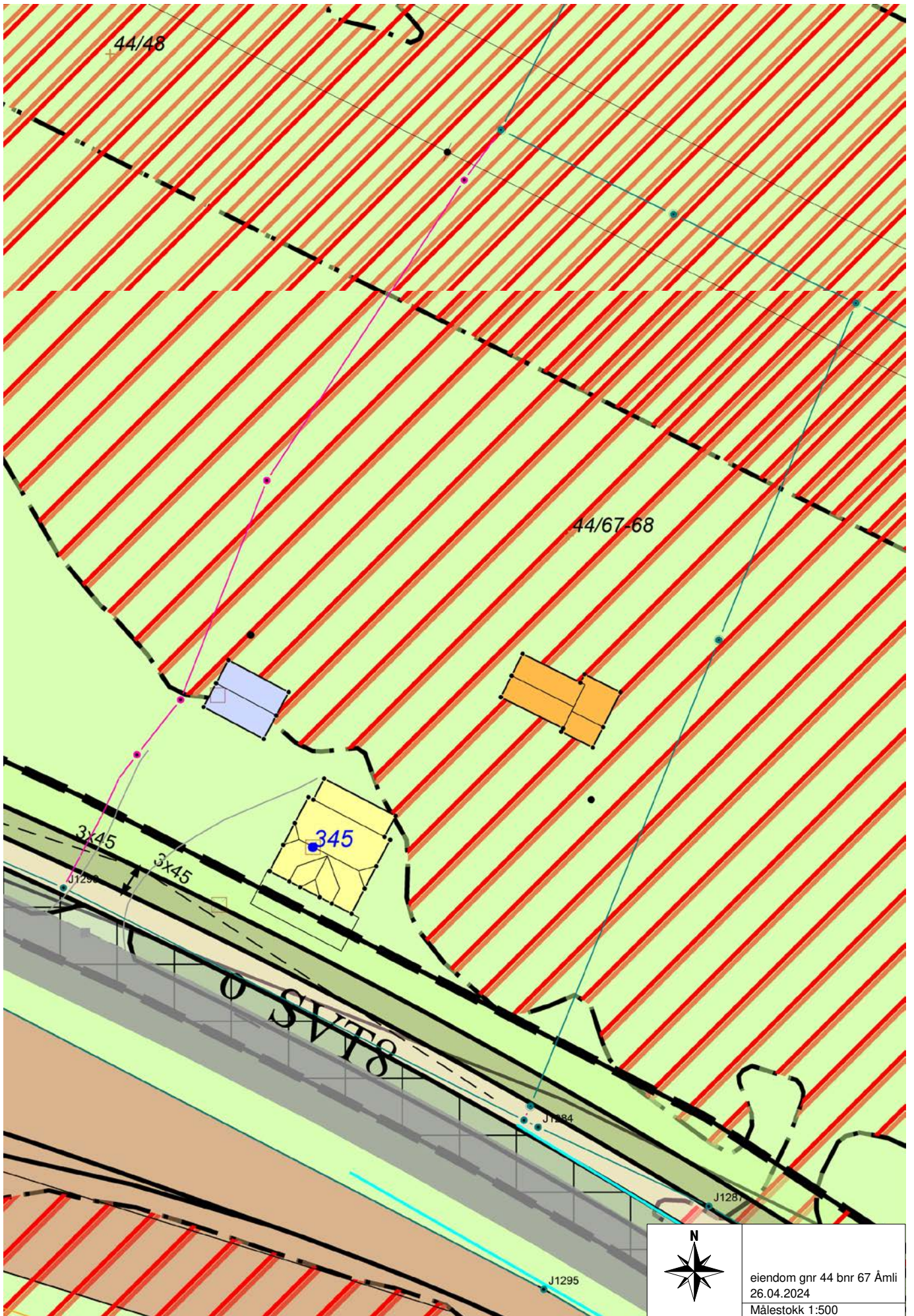
Gnr. 44, b.nr. 67/68

TORRE KONNESTAD

Plan 1:50 L.G









## ***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 ønsker 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.

#### **Bestemmelser for alle område avsett til framtidig byggeområde – fellesbestemmelser 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 bestemmelser 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 )

###### **Rekkefølge (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 bueningar. 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 dekkja for planperioden.
- På Nelaug blei det i 2011 regulert eit nytt lite bustadfelt med 6 bustadtomter med moglegheit til å etablere inntil 10 bueningar. I eldre bustadfelt er det få tomter att.
- På Selåsvatn, med akseptabel pendlaravstand til den store arbeidsmarknaden 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. Etablering 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 tilknytning til eksisterande bustadområde. Det er oftast folk med lokal tilknytning 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 konflikter 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 terrenforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.*
- *Tomtestorleiken bør ikkje overstige 5 dekar.*
- *Tillate bebyggd areal (BYA) er inntil 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 byggegrensereglane i veglova.*
- *Innanfor områda som vist på kart kan tillatast byggd;*
  - *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 tilknytning 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 m<sup>2</sup>.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 200 m<sup>2</sup> 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 innbyggjarar 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 føreset 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 planlagt 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 hovudsakleg 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 friluftsjakter 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 samheng 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 varierende 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 rekkefølgebestemmelser 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 prioritert 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 sjekklister mot konfliktovråde og i høve til sterke busettings- og næringsutviklingsinteresser.

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 <sup>1</sup>	Areal (ca daa)	Berekna tal på tomter <sup>2</sup>	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	Sigrindnes	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
		<b>20582</b>	<b>4116</b>	

**Bestemmelsar for område 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 einkilde fritidsbustad/hytte tilgang på;**

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





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

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

**Område Tovdalsheia/Storliheia;**

**I området F19 (Steggebusteane/Røykjennheia/Prevista6) kan utbygging (løyve til frådelling 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 frådelling 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 frådelling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterende 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 frådelling 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 frådelling 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) Byggeområdet 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 tomtkjøparar 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 hindringar, 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 tomtkjøparar 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 tomtkjøparar 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 ønskeleg forhold mellom arealbruk og overnattingsdøgn, kan det verte stilt krav om å setje av område i planen for utleiehytter med vidare definert storleik/kapasitet Retningslinjer for hyttebygging i Åmli kommune:*



(Retningslinene under er meint som rettleiing for utarbeiding av reguleringsplanar for hytter og for utforming av det einkilde 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 næringsverksemdar som vert etablert i framtida. Ein har areal som har ulike kvalitetar tilpassa ulik type næringsverksemdar. 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 reiselivsverksemdar 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 sentrum er 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 verksemdar 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 verksemdar 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 jernbanetilnknytning 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 verksemdar. 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 grendevisse næringsområde

Ein del mindre verksemdar veks ut av ei etablering i lokalmiljøet. Mange av desse ligg i bustadområde og utnyttar 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 m<sup>2</sup> 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 – utleiehytter (NU)

I utgangspunktet ønskjer ein at hytteutbygging skjer i større felt. I nokre tilfelle kan det være ønskeleg å leggje ut eit mindre hytteområde på ein landbrukseigedom for oppføring av utleiehytter. Ofte vil det være tale om eit tiltak for å få ei ekstraintekt 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 frådelling av utbyggingsområdet slik Jordlova gjer grunnlag for i si §2. Same §2 gjer moglegheit for å styre dette.

## Bestemmelser for utbygging og frådelling av byggeområde til Næringsområde–Utleiehytter (NU)

- *For områder avsett til Næringsområde–Utleiehytter (NU) gjeld same bestemmelsar, retningslinjer 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–Utleiehytter (NU).*

## Oppsummert oversikt over næringsområde – utleiehytter (NU) avsett i planen

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

NU = Næringsområde - Utleiehytter, 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)  
Skytebane i Gjøvdal (I3 n)

Leirduebane Gjøv (I5 f)  
Leirduebane Flåstøylmyr (I6 f)

Alpinanlegg (I4f)

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 frådelling 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 høgd 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 interesse motsetnader, kan framlagt reguleringsplan verte godkjent som tilstrekkeleg 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 friluftinteresser (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 retningslinjer for praktisering av dispensasjonssaker. Retningslinjene 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 interessekonflikkar, likevel være naudsynt å krevje reguleringsplan for tiltaket.

*Generelle retningslinjer 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 utleiehytter 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 reiselivsanelegg og utleiehytter med stor næringsmessig betydning 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 friluftsiinteresser som turområde, badeplass, fiske m.m.
- Ved frådeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggjast 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, ressuroversiktar, rapportar og rettleiingar nemnt under pkt. **Feil! Fant ikke referanseilden.** side **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

#### **Trafikktryggleik**

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkomst til nye bygg/anelegg søkast løyst ved tilknytning til eksisterande avkøyrslar 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 referanseilden.**

#### **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 konflikhtar, 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 retningslinjer:

*Retningslinjer 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 tilknytning 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 friluftinteresser 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 bebyggd areal er inntil 300 m<sup>2</sup> 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 omgavnader 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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>, som igjen utgjør ca 26% av Åmli kommunes totalareal. Tilsvarende 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 betydning 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; Friluft- 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 friluftaktiviteter 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 nedstrøms foten av Rjukanfossen.
- Forvaltningsklasse 3: Tovdalselva oppstrøms 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 ønskeleg 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 egne 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 middelalderke kirkegården og kirken er et automatisk 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 OMSYNSZONE FLOMFARE (H320)

Det ligger tre ulike flomsone i kommuneplanen.

- Tovdal (Fra Austenå til Dølemo). Flomsone 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 forventet klimaendring er det lagt til 20% på flomvassføringa. Den modellerte strekningena dekker området frå samløpet Nidelv/Gjøv og ned til Nelaug.

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

### 1.5.5 OMSYNSZONE 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 OMSYNSZONE 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 egne 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	naturreservat	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 retningslinjer 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 planløyninga 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 retningslinjer 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 verneområdene innoom planområdet blir ikkje endra gjennom Heiplanen.

**For omsynssone villrein gjeld følgjande generelle retningslinjer:**



- 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 forstyrningar i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde samt fokusområdene 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 frittstående uthus.
- 7 Denne sonen er av stor betydning 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 bestemmelser etter pbl § 11-9 som ikke er knytt til spesielle kategorier**

### 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 frivillig 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 særlege 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 referanse kilden.**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 langt 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
Steinsjønn 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
Steinsjønn 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	Type	Gnr/bnr	År	PLANID.	Føremål	Tal tomter	Vedteke



	Typ e							
Store Steinsfj. - 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



Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Børub. Luuontor skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Børub. Luuontor  
Torgeir Løheim  
Jens A Lier

Antatt til tinglysing 2. januar 1946

For sorenskriveren

M. Olsen.

Tinglyst ved Nedenes sorenskriverembete den 2. januar 1946.

De fraskilte del har fått gr.nr. 44 br.nr. 67

2. januar 1946.

Dagboknr. 7/1946: Slettet obl. tgl. 15.5.1935, ptb. 36-211-7.

Dagboknr. 8/1946: Slettet obl. tgl. 15.5.1935, ptb. 36-211-8.

Heti fotokopi av

1946. 35.

1946. 35.

REKVISITEN SORNSKRIVEREMBETE

Arendal den 19. 12 1955

Etter fullmakt

Jørgen B. Tellefsen

Nr. 859 a.  
SEM & OTT. 1946. 11. 02. 02  
1-42.

2. januar 1946.

Dagbok nr. 6 1946.

Nedenes Sorenskriverembete

Avskrift.  
Godkjent til innføring i grunnboks.

49/67

## Skylddelingsforretning

Den dag den 24/12 1945 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Luuontor mosen (Strigumosen) g.nr. 44 br.nr. 52 av skyld mark 0.18 i Audi herred. Forretningen er forlangt av Audi. kommune.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Børub. Luuontor, Jens Lier Torgeir Løheim

Ved forretningen møtte<sup>3)</sup> For eieren Hans Lier, og Torgeir Løheim Jon Spåttel

Mennene valgte til formann Børub. Luuontor.

Over de 4 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Grensene ligger til ved nedlagt stein og bytte med jernbein og gir i nord østlig retning langs med Spåttels bytte til stein nedlagt i grenselinje med Jens Liers eiendom gm. 44 br. 47. Følger så dette bytte i syd østlig retning til stein nedlagt i grenselinje til gm 44 br. 52. Følger så denne grense i syd østlig retning til stein nedlagt i grenselinje til jernbein. Følger så denne stein til utgangspunktet.

<sup>1)</sup> Hvis rekvisitenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anses til tinglysing med mindre rekvisitenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Hvis noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjent at værel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å variere dem (Skylddelingslovens § 2 og 3).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiene ikke er til stein og samvisker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at bestillets skriftlig er vedlagt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hefelsen skal hvile på (lovens § 5).

Den heftelsen som seier at ein akkje må driva handel på Stasjonsmonen - står eg med dette kravet om - meddi denne heftelsen fylgjer med på tomta Solvang og Hagestad.

J. HÅKDAL.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog? nei
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? ja
6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende siemed? ja byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? \_\_\_\_\_

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Døg har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi her funnet videnskapende deling utjening. 1)

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de ~~fraskilte~~ del ble bestemt til skilt mark 0,02

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,16 skm.

De ~~fraskilte~~ del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Hagestad

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing.<sup>3)</sup>

Det vart vedtatt at kjøperen skal bære kostnadene.

1) Det som ikke passer strykes over.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påføres å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.



Doknr: 9926 Tinglyst. 10.12.1990 Emb. 036  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forkynningsdatoen

settes til: 12. juli 1990

DAGBOKFØRT

RETTSBOK

10.12.90 09926

for

SORENSKRIVEREN I  
NEDENES

AUST - AGDER JORDSKIFTERETT

Ar 1990 den 9. mai ble jordskifterett satt i møterommet til teknisk etat, Amlı kommune.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Olav D. Nygård.

Jordskiftemeddommere:

1. Bonde Øystein Mjåland, 4850 Amlı.
2. Bonde Liv Epletveit, 4850 Amlı

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr: 14/1989.

Saken gjelder: Grensegang for eiendommene gnr. 44, bnr. 52 og gnr. 44, bnr. 69.

Parter/naboer oppgitt i kravet:

1. Amlı kommune, 4850 Amlı eier av gnr. 44, bnr. 52 og 69.
2. Hans Hansen, 4845 Selåsvatn, eier av gnr. 44, bnr. 67 og 68.
3. Oddvar Hushovd, 4845 Selåsvatn, eier av gnr. 44, bnr. 24, 48 og 54.
4. Paul Are Reine, 4845 Selåsvatn, eier av gnr. 44, bnr. 47.

Tilstede: Amlı kommune v/Halvor Kyrdalen og Karstein Vaule, Oddvar Hushovd med adv. Gunnar Sætra, Hans Hansen med adv. Haakon Fjalstad og Paul Reine.

Rettsformannen orienterte kort om § 88 i jordskifteloven som omhandler grensegang.

Videre ble redegjort for §§ 106 - 108 i domstolsloven. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge meddommerne hadde tidligere gjort tjeneste i jordskifteretten og således avgitt forsikring.

På forespørsel framkom ingen merknader til rettens sammensetning eller til innkallingen til dette møtet.

Rettsformannen la fram:

1. Krav om jordskifte/grensegang dat. 22. mai 1989.

2

2. Innkalling av parter og meddommere av 20. mars 1990 påheftet postverkets kvittering av samme dag.
3. Brev fra Aust-Agder jordskifterett til partene med kopi av brev fra Adv. Gunnar Sætra samt stevning for Nedenes Herredsrett.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning. Det ble opplyst at Nedenes herredsrett hadde behandlet saken, jfr. dok. nr. 3, og avvist den. Saken var imidlertid påkjært.

Partene fikk ordet.

Amlie kommune som rekvirent var representert v/Halvor Kyrdalen og Karstein Vaule. Kommunens hensikt med kravet var å få klarlagt grensene rundt gnr. 44, bnr. 52 og avklart forholdene vedrørende gnr. 44, bnr. 69.

Framlagt ble:

4. Fullmakt til Kyrdalen og Vaule dat. 30. april 1990.

Paul Reine representerte gnr. 44, bnr. 47 og mente at grensa var klar for dette bruks vedkommende, men at enkelte byttemerker kunne være kommet bort. Da bruket ble skylddelt i 1938 ble det gjort en feil som ble rettet opp i 1965.

Framlagt ble:

5. Fullmakt fra Paul Are Reine til Paul Reine dat. 9. mai 1990.
7. Skylddeling av 22/12 - 1938 vedrørende bnr. 47 med tillegg av 25/11 - 1965 samt utsnitt av Ø.K.

Oddvar Hushovd v/adv.Sætra trakk i tvil om det i dag kunne ligge noe areal til kommunens bruk, gnr. 44, bnr. 69, da det ikke "er plass" mellom Hansen og Hushovd. Det er grensetvist mellom disse og det er foretatt urettmessig hugst. Dette er imidlertid brakt inn for annen domstol, jfr. dok. nr. 3.

Adv. Sætra gikk grundig igjennom diverse skylddelinger og forklarte ut fra kart. Han la fram:

- 6A. Skylddeling av gnr. 44, bnr. 41 av 3/12- 1937.
- 6B. Skylddeling av gnr. 44, bnr. 47 m.m. jfr. dok. nr. 7.
- 6C. Skylddeling (side 1 påheftet kart) av gnr. 44, bnr. 48 av 8/5 - 1939.
- 6D. Del av skylddeling for bnr. 48, pars. II (?) med kart av 8. mai 1939.
- 6E. Skylddeling av gnr. 44, bnr. 52 av 28/10 - 1940.
- 6F. Skylddeling av gnr. 44, bnr. 55 av 23/12 - 1940.
- 6G. Skjøte på gnr. 44, bnr. 48, dat. 30/9 - 1039.
- 6H. 5 utsnitt av Ø.K. med diverse innlagte grensestrekninger.

Adv. Sætra konkluderte slik:

- Det antas at etter befaringen og den dokumentasjon som der vil foregå, vil kommunen frafalle krav om felles

3

- grense med Hushovd.
- Hvis kommunen fortsatt mener å eie arealer mot Hushovd foreligger det tvist. Kommunen vil dermed bli part i saken mellom Hushovd og Hansen med de kostnadsmessige konsekvenser dette vil kunne medføre.
  - Hvis Hansen ønsker grensetvisten med Hushovd avgjort av jordskifteretten, må dette oppfattes som et nytt krav som må avvises.

Hans Hansen v/adv. Fjalstad er også sterkt i tvil om det i dag hører areal til kommunens bruk (gnr. 44, bnr. 69). For å oppklare forholdene for sin part tok Fjalstad utgangspunkt i gnr. 44, bnr. 1 som brukene opprinnelig gikk ut fra. Det har skjedd enkelte delinger/makeskifter m.m. som det er vanskelig å finne ut av og som også i noen grad ikke sammenfaller med oppgitte mål. Adv. Fjalstad orienterte om situasjonen i området og mente forholdet til bnr. 69 var spesielt vanskelig.

Adv. Fjalstad konkluderte med at

- Dersom Amlı kommune ikke trekker seg vedrørende bnr. 69, må jordskifteretten ta standpunkt til realiteten i om dette bruket eksisterer og om det eies av Amlı kommune.
- Dersom Amlı kommune trekker seg angående dette bruk, er det enighet med adv. Sætra om at grensen mellom Hushovd og Hansen ikke kan fremmes for jordskifteretten.

Retten og partene foretok befaring og rekonstruerte grensene for kommunens eiendom, gnr. 44, bnr. 52. I tillegg ble forholdene vedrørende gnr. 44, bnr. 69 omtalt.

Amlı kommune erklærte deretter at kommunen etter de gitte opplysninger ikke anser seg som eier av areal beskrevet i skylddelingsforretningen for gnr. 44, bnr. 69. Kommunen mener de usikre forhold vedrørende skylddelingsforretningen av bnr. 69 innebærer at det ved forretningen ikke er skylddelt noen arealer som i dag eies av kommunen.

Kommunen ber jordskifteretten foreta sletting av gnr, 44, bnr. 69 fra grunnboken.

Kommunen ber om at grensegangssaken videreføres for gnr. 44, bnr. 52 i forhold til gnr. 44, bnr. 47 og gnr. 44, bnr. 67, og frafaller kravet overfor gnr. 44, bnr. 24, 48 og 54.

Adv. Sætra og adv. Fjalstad hadde ikke noe å bemerke til dette.

Reine begjærte saken utvidet overfor Hansen til også å omfatte den omforente grensestrekning mellom bnr. 47 og Hansens bnr. 67/68 fram til vinkelstein. Videre begjærte han utvidelse av saken overfor Hushovd på den omforente grensestrekning mellom bnr. 47 og 48 fra vinkelstein ned til Grunnetjern.

Jordskifteretten vurderer nå saken slik:

- Amlı kommune er ute av bildet hva angår grensetvisten mellom Hansen og Hushovd.

4

- Det mangler enkelte grensemerker samt brukbar beskrivelse av grensene rundt kommunens eiendom gnr. 44, bnr. 52.
- De aktuelle parter ønsker at jordskifteretten også skal foreta avmerking og innmåling av omforente grenser mellom bnr. 47 og bnr. 67/68 samt mellom bnr. 47 og bnr. 48.

Jordskifteretten kan ikke se at en fremming av grensegangssaken slik den nå står, griper inn i den (de) tvister som er brakt inn for herredsrett/lagmannsrett. Videre har jordskifteretten under befaringen konstatert dels manglende grensemerker, dels at det vil være nyttig å få grensepunktene beskrevet og koordinatfestet for de nå aktuelle grensestreknings.

Da ingen av partene hadde innvendinger mot at saken ble fremmet jfr. punkt 2 og 3 over, gjorde jordskifteretten dette

#### vedtak

Saken fremmes.

Med rettens medvirkning og etter drøftinger partene seg imellom ble det inngått 4 rettsforlik.

Rettsformannen orienterte om de rettslige virkningene av et rettsforlik. Rettsforlikene ble undertegnet av partene og deres representanter og inntas ordrett i rettsboka som følger:

#### Rettsforlik (dok. nr. 8).

Undertegnede fullmektig for eieren av gnr. 44, bnr. 47 og fullmektig for Amlie kommune som eier av gnr. 44, bnr. 52 er enig om at grensen går fra punkt 4 i rett linje over punktene 3, 2 og 1 og videre i samme retning til grensen mot riksvei 415.

Dette forliket trer i kraft straks.

Simonstad 9. mai 1990

Paul Reine  
(s)

Halvor Kyrdalen  
(s)

Karstein Vaule  
(s)

Jordskifteretten godkjente forliket.

#### Rettsforlik (dok. nr. 9).

Undertegnede fullmektig for eieren av gnr. 44, bnr. 47 og Hans Hansen som eier av gnr. 44, bnr. 67, eventuelt bnr. 68, er enige om at grensen mellom våre eiendommer går fra punkt 4 og i rett linje over punkt 5 til punkt 6.

Hansen ønsker å presisere at hans tilslutning til dette forlik ikke

5

har innflytelse på hans anførsler i tvisten med Oddvar Hushovd når det gjelder grensen mellom bnr. 68 og bnr. 48.

Dette forliket trer i kraft straks.

Simonstad 9. mai 1990.

Paul Reine  
(s)

Hans Hansen  
(s)

Haakon Fjalstad  
(s)

Jordskifteretten godkjente forliket.

**Rettsforlik, (dok. nr. 10)**

Undertegnede fullmektig for gnr. 44, bnr. 47 og eieren av gnr. 44, bnr. 48 og 55 er enige om at grensen mellom våre eiendommer går fra punkt 6 i rett linje over punkt 7 til punkt 8. Fra punkt 8 fortsetter grensen i samme retning til strandkanten og derfra etter vassdragslovens regler.

Dette forliket trer i kraft straks.

Simonstad 9. mai 1990.

Paul Reine  
(s)

Oddvar Hushovd  
(s)

Gunnar Sætra  
(s)

Jordskifteretten godkjente forliket, men gjør oppmerksom på at hjemmelen til gnr. 44, bnr. 55 innehas av Thordis Gjøvland som ikke er innkalt som part. Adv. Sætra på vegne av O. Hushovd hevder at Hushovd er eier av bruket med bakgrunn i et tidligere makeskifte.

**Rettsforlik (dok. nr. 11)**

Undertegnede representanter for gnr. 44, bnr. 52 og eieren av gnr. 44, bnr. 67 er enige om at grensen mellom våre eiendommer går fra punkt 4 i rett linje over punkt 9 til punkt 10, og videre i samme retning til riksvei 415.

Dette forliket trer i kraft straks.

Simonstad 9. mai 1990.

Halvor Kyrдалen  
(s)

Karstein Vaule  
(s)

Hans Hansen  
(s)

Haakon Fjalstad  
(s)

Jordskifteretten godkjente forliket.

6

Grensene vil nå bli merket, innmålt og koordinatfestet. Saken vil deretter bli sluttet. Ingen av partene hadde ønske om å bli innkalt til avslutningsmøtet.

Dette møtet kostet:

Jordskiftedommer Øystein Mjåland	Kr. 670,-
Jordskiftedommer Liv Epletveit	Kr. 700,-
Arbeidsgiveravgift	Kr. 99,-
Tilsammen	<u>Kr. 1469,-</u>

Retten hevet

Simonstad 9. mai 1990.

*Liv Epletveit*      *Olav D. Nygård* . *Øystein Mjåland*



7

Ar 1990 den 3. juli ble jordskifterett satt i huset til Liv Epletveit, Amlí, for å avslutte sak 14/1989.

Rettens sammensetning var den samme som i møtet den 9. mai d.å.

Ingen av partene var innkalt.

Vedrørende sletting av gnr. 44, bnr. 69 fra grunnboka, jfr. rettsboka side 3, må dette gjøres slik at Amlí kommune begjærer sammenføring av dette bruk med gnr. 44, bnr. 52. Dette er tatt opp med kommunen. Grensene for gnr. 44, bnr. 52 blir oppgått og beskrevet i denne saken.

Jordskifteretten har etter rettsmøtet 9. mai mottatt henvendelse fra Amlí kommune som eier av gnr. 44, bnr. 52 samt fra fullmektigen for eieren av gnr. 44, bnr. 47 der de ber om at det blir satt ned et ekstra grensemerke mellom grensepunkt 1 og 2. Dette er imøtekommet, og dette grensepunkt er benevnt 1A.

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

Koordinatsystem : NGO akse II

Grense nr. 1 har langs hele strekningen gnr. 44, bnr. 47 på sørøstre eller nordøstre side. Fra grensa mot Statens vegvesen og fram til grensebolt nr. 4 støter gnr. 44, bnr. 52 inntil på nordvestre og sørvestre side. Fra grensebolt nr. 4 til grensebolt nr. 6 støter gnr. 44, bnr. 67, evt. bnr. 68 inntil på sørvestre side. Fra grensebolt nr. 6 over punktmerke 7 og 8 til strandkanten grenser gnr. 44, bnr. 48 og 55 inntil på nordvestre side.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
-----					
Fra grensa mot St. vegvesen					
			ca. 8 m	30.4	Umerket punkt
1	78715.09	12884.67	45.79	30.4	Jsv jordmerke
1A	78755.75	12905.72	46.35	30.4	Jsv jordmerke
2	78796.91	12927.05	51.46	328.7	Jsv jordmerke
3	78819.30	12880.72	43.73	328.7	Jsv jordmerke
4	78838.33	12841.34	21.40	328.5	Jsv jordmerke
5	78847.60	12822.06	20.21	328.3	Jsv jordmerke
6	78856.31	12803.81			Jsv jordmerke

B					
7	78888.39	12819.70	35.80	29.3	Gml. jernskinne
8	78922.25	12836.74	37.90	29.7	Gml. jernskinne
				29.7	videre går grensa i retning til strandkanten.

Grense nr. 2 er grensa mellom gnr. 44, bnr. 52 på sørøstre side og gnr. 44, bnr. 67, på nordvestre side. Grensa tar til i bolt nr. 4 og går over bolt nr. 9 og 10. Fra bolt nr. 10 går grensa i samme retning ca. 1,5 m fram til grensa med Statens vegvesen.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
4	78838.33	12841.34	38.31	223.9	Jsv jordmerke
9	78802.71	12827.22	52.90	223.9	Jsv jordmerke
10	78753.48	12807.87		223.9	Jsv jordmerke
					Videre går grensa ca. 1.5 m til grensa med Statens vegvesen. Umerka punkt

Grensene med grensepunktene er lagt inn på Ø.K. i M= 1:5000 samt framstilt på skisse i M= 1:1000.

Dette møtet koster:

Jordskiftemeddommer Mjåland:	Kr. 395,-
Jordskiftemeddommer Epletveit	Kr. 250,-
Arbeidsgiveravgift	Kr. 66,-
Tilsammen	<u>Kr. 711,-</u>

Saken koster.

1. rettsmøte	Kr. 1469,-
2. rettsmøte	Kr. 711,-
Gebyrer: Kr. 1560,- + Kr. 2000,-	Kr. 3560,-
Grensemerker	Kr. 360,-
Tilsammen	<u>Kr. 6100,-</u>

Kostnadene fordeles på partene i samsvar med jordskiftelovens § 76. Retten legger i denne sammenheng vekt på brukenes grenselengde samt det spesielle forhold vedrørende kommunens bnr. 69. Etter en samlet vurdering fastsetter retten slik fordeling:

9

Gnr.	Bnr.	Eier	har bet.	skal bet.	skyldig
44	47	Paul Are Reine	Kr. 0,-	Kr. 1550,-	Kr. 1550,-
44	52	Amlı kommune	Kr. 1560,-	Kr. 3000,-	Kr. 1440,-
44	67,68	Hans Hansen	Kr. 0,-	Kr. 900,-	Kr. 900,-
44	48,55	Oddvar Hushovd	Kr. 0,-	Kr. 650,-	Kr. 650,-
			Kr. 1560,-	Kr. 6100,-	Kr. 4540,-

Beløpene forfaller til betaling 15 dager etter forkynningsdatoen.

Forskjellige bestemmelser.

Saken blir også forkynt for hjemmelshaver til gnr. 44, bnr. 55 og blir å tinglyse på gnr. 44, bnr. 47, 48, 52, 55, 67 og 68 etter at bnr. 69 er sammenføyd med bnr. 52.

Den tinglyste utskrift av rettsboka skal oppbevares hos eieren av gnr. 44, bnr. 47 til felles bruk for de interesserte parter.

Forkynning.

Forkynning skjer ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboka i rekommandert brev.

Saken trer i kraft 2 måneder etter forkynningsdatoen.

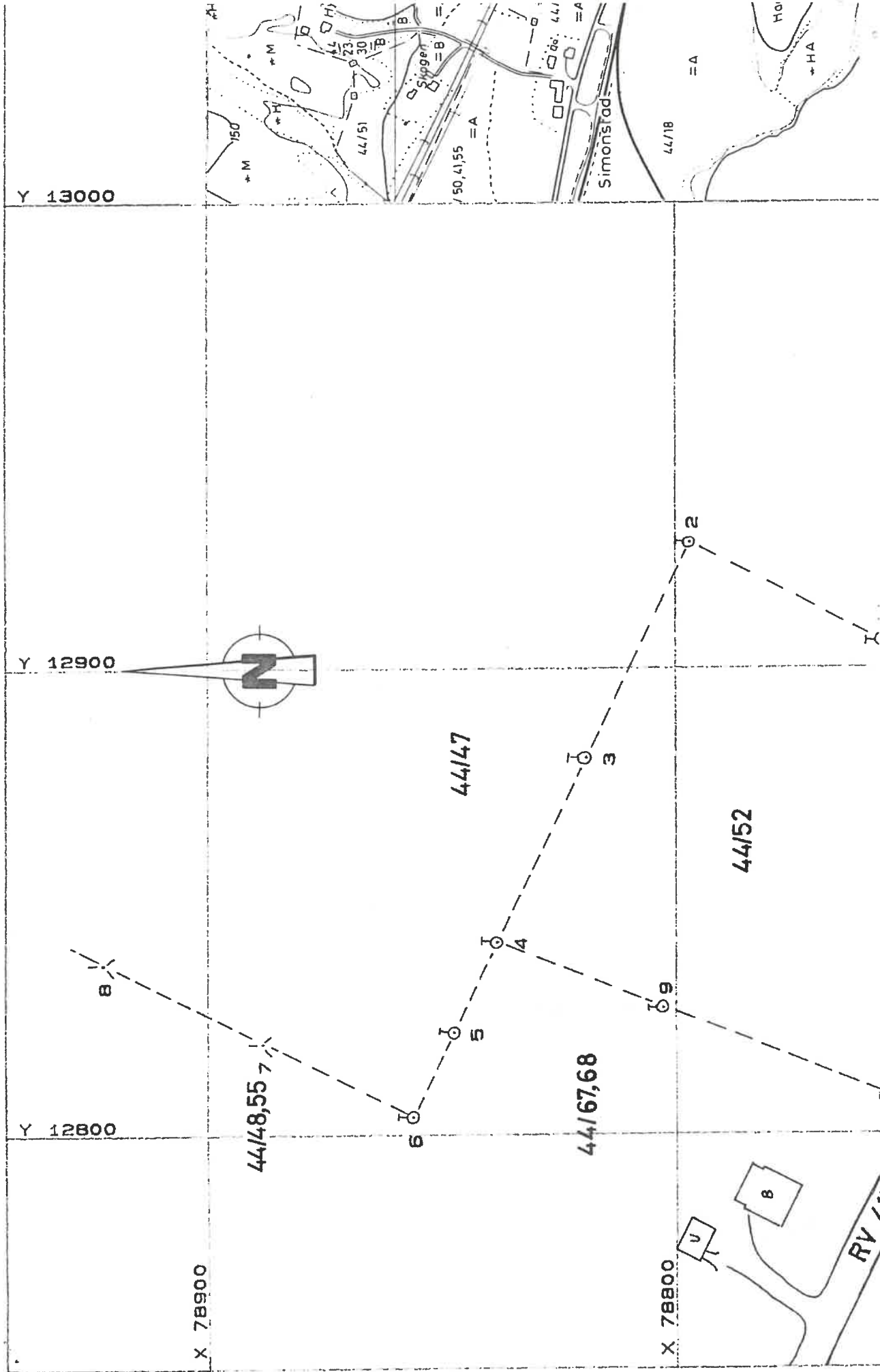
Når det gjelder anke vises til jordskiftelovens regler, jfr. også særskilt utdrag av jordskiftelovens §§ 61, 62, 63, 64, 67 og 72 som oversendes partene sammen med utskriften av rettsboka.

Saken sluttet og retten hevet.



Amlı 3. juli 1990.


*Osheim Myland* *Olav D. Nygård* *Liv Epletveit*



ui.page\_selector

Pantebok for Nedenes sorenskriveri 1946, Astaref: SAK/1221-0006/G/Gb/Gba/L0054

4. januar 1946.

Nr. 1653 a. Avskrift.  
 På  SEM & STENHØJEN %, OSLO Godkjent til innhefting i grunnboka.  
 11-39. Dagbok nr. 10 19 46.  
Nedenes Sorenskriverembede

## Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruk og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Måndag, den 31/12 19 45 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Tveitdalen  
 g.nr. 12 br.nr. 16 av skyld mark 0,21 i Troland  
 herred. Forretningen er forlangt av Filip Tveitdal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
 Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Selger og kjøper Filip Tveitdal  
eieren av br. nr. 21 som nabo.

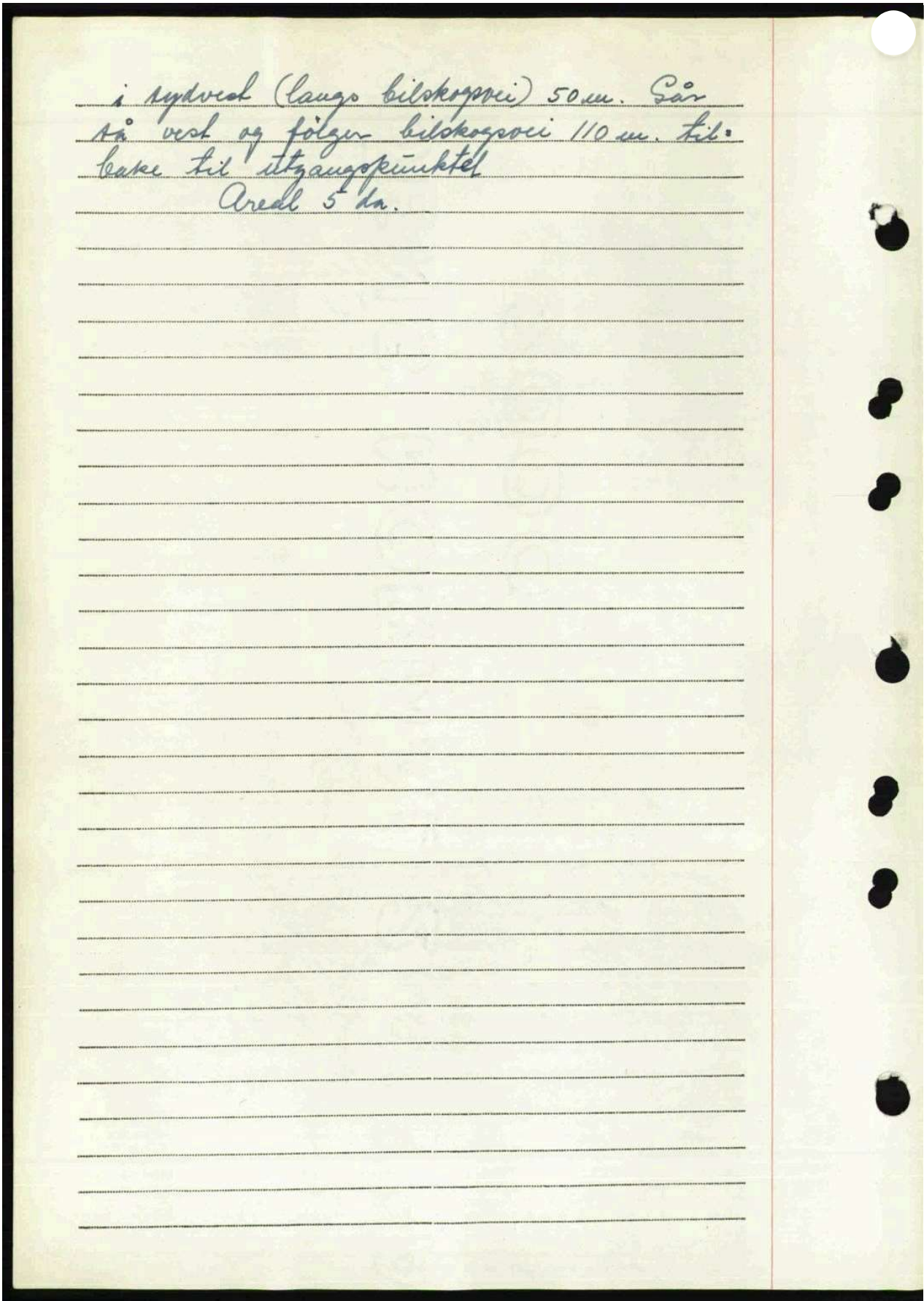
Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Olaf Danielsen.  
 Over de u del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>  
 Med utgangspunkt i parselens sydvestre hjørne i jernbolt i jordfrak skive, går byttestrukningen i nordøst 40 m. til bolt i fjell. Videre i samme retning 60 m. til opsett vinkelshive. Vinkler høyest 50 m. til opsett byttehiv og videre i samme retning 40 m. til opsett byttehiv i bytte med br. nr. 21. Følger så br. nr. 21

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»  
 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).  
 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

}

ui.page\_selector

Pantebok for Nedenes sorenskriveri 1946, Astarref: SAK/1221-0006/G/Gb/Gba/L0054



ui.page\_selector

## Pantebok for Nedenes sorenskriveri 1946, Astaref: SAK/1221-0006/G/Gb/Gba/L0054

23. mars 1946.

St. mrk. kr. 20.00.

Dagbok nr. 260 19 46.  
Nedenes SorenskriverembedeS K J Ø T E.

Aamli kommune skjøter og overdrar med dette til  
Herr lærer John Haukedal født den 25 de Mars 1899,  
Gnr. 44.Brn. 37 Hagestad, av skyla 2 øre i Aamli herad  
Aust-Agder fylke, for en kjøpesum av kr. 37,50 pr. dekar,  
ialt 4 dekar tilsammen kr. 350,- tre hundre og femti  
kroner, som bliver aa betale kontant inden 1 Juli 1946.

Gjerdeplikten som grenser mot kommunens eiendom  
utrøres av kjøperen. Medens gjerdeplikten mellom dette  
og nye bruk som opprettes, bliver aa dele mellom kjøperen  
og andre  
bruksmenn.

Aamli Herred

den 25 februar 1946.

Gunnar Bakken.  
Ordf.

Veatatt som kjøper.

John Haukedal.

Til vetterlighet.

Vi vitner med dette at Herr John Haukedal har underskrevet et  
denne skjøte, og at han er over 21 aar.

Hans A. Lien.

Johan Tveit

Simonstad.

G. K. P. P.

ui.page\_selector

## Pantebok for Nedenes sorenskriveri 1946, Astaref: SAK/1221-0006/G/Gb/Gba/L0054

ERKLÆRING.

Undertegnede John Haakedal erklærer herved at der ikke skal bli drevet handel på de 2 parsekler som jeg har kjøpt av AAmli komune, nemlig Gnr, 44 Bnr. 58, og gnr 44 Bnr 67.

Simondstad 25 februar 1946.

John Haakedal.

Likeledes forplikter jeg mig til saa lenge jeg disponerer den parsell jeg har leiet av Norges Statsbaner, at AAmli komune eller de som maatte komme til aa bruke den jenverende del av komunens eiendom, skal ha rett til veg over overnømt parsell der jeg annviser.

Simondstad den 25 februar 1946.

John Haakedal.

Til vitterlighet.

Hans A. Lien.

29. mars 1946.

Dagboknr. 261/1946: Se ptb. B 3.

Dagboknr. 262/1946: Se ptb. B 3.

30. mars 1946.

Dagboknr. 263/1946: Se ptb. B 3.

Johan Tveit.

Simondstad.

*24. 3/4.*

*24. 3/4.*



Returneres til:  
 Oppgjørsservice AS  
 Postboks 380  
 3101 TØNSBERG  
 Org. nr.: 992 767 022

Ref. nr.: 3124

**Skjøte<sup>1)</sup>**

 Oppdragsnr.  
 4013124

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
929	ÅMLI	44	47		1/1
929	ÅMLI	44	82		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel			
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Bruk av grunn: <input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input checked="" type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig: <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					


2. Kjøpesum		Utlyst til salg på det frie marked	
Kr	1.750.000,- ***EnMillionSjuHundreFemtiTusen00/100 Kr	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet			

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	Kristian Fredrik Linløkken Longva	1/2
	Maria Aker Jakobsen	1/2
<b>RETT KOPPI BEKREFTES</b> Håge Semb Hauknes Eiendomsmeglerfullmektig/oppgjøransvarlig		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Tiril Viola Leomie Vividotter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
SE SIDE 3	
 Doknr: 711637 Tinglyst: 26.08.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Arendal, 18-2013

Utsteders underskrift 7)

*Kristian Longva  
Maria Aker Jakobsen*

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KRISTIAN FREDRIK LINLØKKEN LONGVA  
MARIA AKER JAKOBSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

**Eiendomsmegler MNEF  
JAN TERJE ØYGARDEN**

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

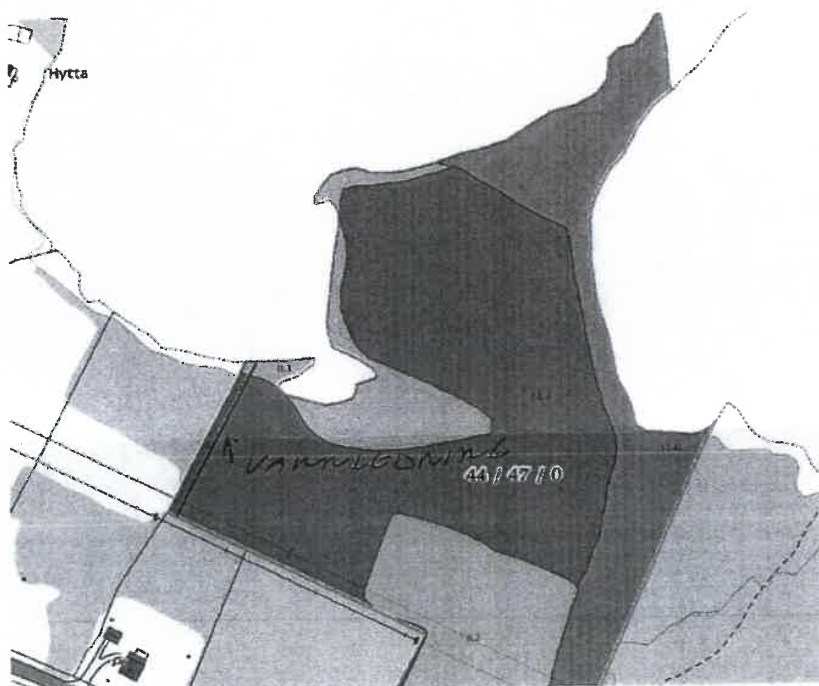
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 3

## Erklæring.

Eier av gnr 44 bnr 67 i Åmli kommune har vederlagsfri rett til å anlegge og vedlikeholde vannledning på eiendommen gnr 44 bnr 47 i Åmli kommune. Vannledningen skal legges i grunnen og fungerer som sommervann til eiendommen fra Grunntjønn. Rettighetshaver bærer alle investeringskostnader og plikter til å tilbakeføre eiendommen til samme stand den var før inngrepet.



Kartet viser hvor vannledningen skal anlegges.

*Kristian Longva*

Kristian Fredrik Linløkken Longva

*Tiri Viola Vividotter*

Tiri Viola Leomie Vividotter

*Maria Aker Jakobsen*

Maria Aker Jakobsen

**RETT KOPI/BEKREFTES**

*Hega Semb Hauknes*  
Eiendomsmeglerfullmektig/oppgjørsansvarlig

Dato: 23/5-13

Vi samtykker herved i tinglysningen  
av nærværende dokument

*Hega Semb Hauknes*  
Eiendomsmeglerfullmektig /  
Oppgjørsansvarlig

**Oppgjørsservice AS**  
Postboks 380 - 3101 Tønsberg  
Org.nr 992 767 022

SIDE 3 av 3

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

# BUDSKJEMA

TVANGSSALG

  
SØRMEGLEREN

Eiendom:

Simonstad 345, 4868 SELÅSVATN  
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglers salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

**Jeg/vi bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått.** Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud. Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

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

\_\_\_\_\_  
Signatur Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur Dato/sted

**Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.**

## **SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:**

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.  
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

---

Budgiver(s) initialer



**SØRMEGLEREN**

---

Budgiver(s) initialer

## FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelseilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

---

Signatur      Dato/sted

---

Signatur      Dato/sted

Kopi av legitimasjon  
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon  
Budgiver 2



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**HELGA SVERDRUP HVASS** | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

**helga.hvass@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00