



DØLEMO/ØVRE RAMSE - GODT EKSPONERT EIENDOM MED FORRETNING, KONTOR OG EGEN LEILIGHET.
DØLEMO - Øvre Ramse 187

 SØRMEGLEREN



FAKTA OM EIENDOMMEN



Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg et pent oppusset næringsbygg med bl.a forretning, kontor og egen leilighet. Eiendommen ligger meget idyllisk til med fin utsikt til Øvre Ramsetjønn og er godt eksponert med beliggenhet rett ved fylkesvei 3706 mot bl.a Hillestad. Ca. 60 km. til Arendal.

KJETIL LOSSIUS

Næringsmegler
404 08 002 - kjetil.lossius@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

5	Beskrivelse
14.....	Dokumentvedlegg

SALGSOPPGAVE

DØLEMO - Øvre Ramse 187

OPPDAGRAG

92240095

EIENDOM

Øvre Ramse 187, 4869 DØLEMO

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdnummer 11, bruksnummer 15 i Åmli kommune.

EIER

Lena Refsnes

PRISANTYDNING

Kr 725 000,-

TOTAL KJØPESUM

Prisantydning 725 000,-

+ 2,5% i dokumentavgift = kr. 18.750,-

Tinglysning skjøte kr. 500,-

Tinglysning pantedokument (lån) kr. 500,-

Totalt kjøpesum ved salg prisantydning kr. 744.750,-

EIENDOMSTYPE

Kombinasjonseiendom..

EIERFORM

Eiet

INNHOLD

1.etg:

Vindfang, butikk (stue) med flott etasjeovn, gang, kontor, wc, butikk, kjøkken og kontor.

2.etg:

Leilighet: Gang, kott, 4 soverom, bad/vaskerom med varmekabler, kjøkken med vedovn, stue med utgang til stor solrik terrasse.

U.etg:

Delvis innredet som selskapslokale samt boder.

AREALER

Bruttoareal: 257 m²

STANDARD

Eiendommen er delvis oppusset i moderne og trivelige farger.

PARKERING

På tomten.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger meget idyllisk til med fin utsikt til Øvre Ramsetjønn og er godt eksponert med beliggenhet rett ved fylkesvei 3706 mot bl.a Hillestad. Ca. 60 km. til Arendal.

GRUNNAREALER

Tomteareal: 556.1 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

Elektrisk/ved.

KOMMUNALE AVGIFTER

Privat vann og kloakk. Kommunale avgifter dekker slamtømming (kr. 4378,-), feiring (kr. 588,-) og eiendomsskatt (kr. 1302,-)

I tillegg betales renovasjon kr. 3600,- pr. år.

DIVERSE

Det er tinglyst at det er gjerdeplikt på eiendommen.

Inventar kan medfølge etter avtale med selger.

VEI, VANN, AVLØP

Privat lukket septiktank (ny) og privat vann.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 03.03.1978 som boligbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for dagen innredning. Tegninger mottatt fra Åmli kommune avviker fra dagens planløsning.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er ikke lilla på kommunekartet og er ikke regulert med næringformål. Arealet har LNF formål i kommuneplanen (det finnes ingen reguleringsplan i dette området).

Men selve bygningen er godkjent (og registrert i matrikkelen) som butikk/forretningsbygg og kan brukes til det inntil videre. Det er registrert en godkjent boenhet i bygget. Den andre enhet er altså butikk/forretning.

LOVANVENDELSE

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom

budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven § 3-9(2). Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven § 3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Når bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligene etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebefatter dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. 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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalingar 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.

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebefatter dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. 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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalingar 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 innebefatter å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilskirkede 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 avvikle 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.

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebefatter å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilskirkede 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 avvikle 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 interesser kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interesser kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

SALGSOPPGAVE DATO

24.10.2024

FINANSIERING

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjon i dette prospektet, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis.

Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospektet og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospektet. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

Informasjon i dette prospektet, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis.

Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospektet og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospektet. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.



Eiendommen ligger meget idyllisk til med fin utsikt til Øvre Ramsetjønn. .jpg



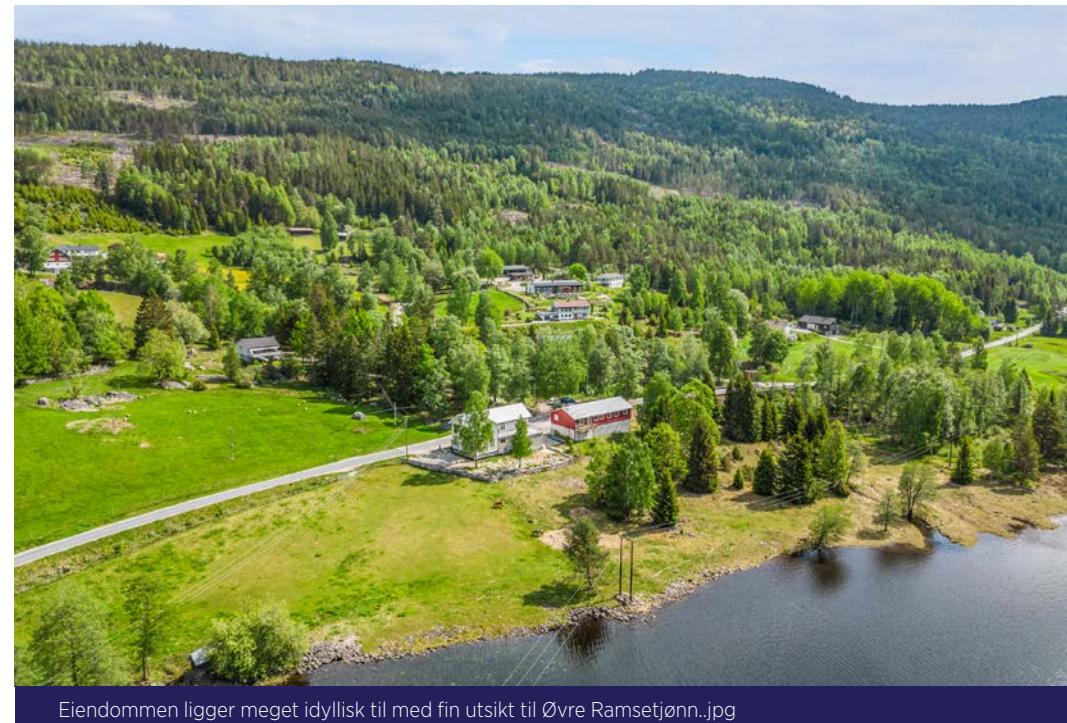
Godt eksponert bygg med beliggenhet rett ved Riksvei 3706 mot bl.a Hillestad.jpg



DølemoØvre Ramse - Godt eksponert kombinasjonslokale med bl.a forretning, kontor og egen leilighet..jpg



Utsikt til Øvre Ramsetjønn.jpg



Eiendommen ligger meget idyllisk til med fin utsikt til Øvre Ramsetjønn..jpg



1.etg. butikklokale. jpg



1.etg. butikklokale. jpg



1.etg. butikklokale. jpg



1.etg. butikklokale. jpg



Stue 2.etg. .jpg



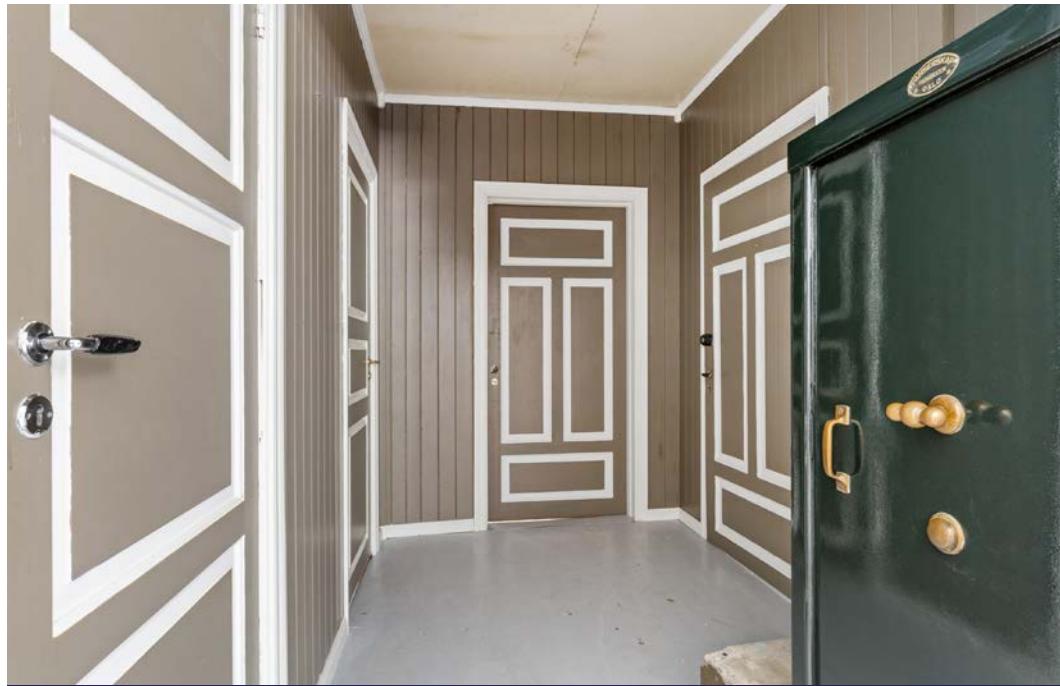
Stue 2.etg.jpg



Kjøkken 2.etg. .jpg



Soverom 2.etg. .jpg



1.etg..jpg

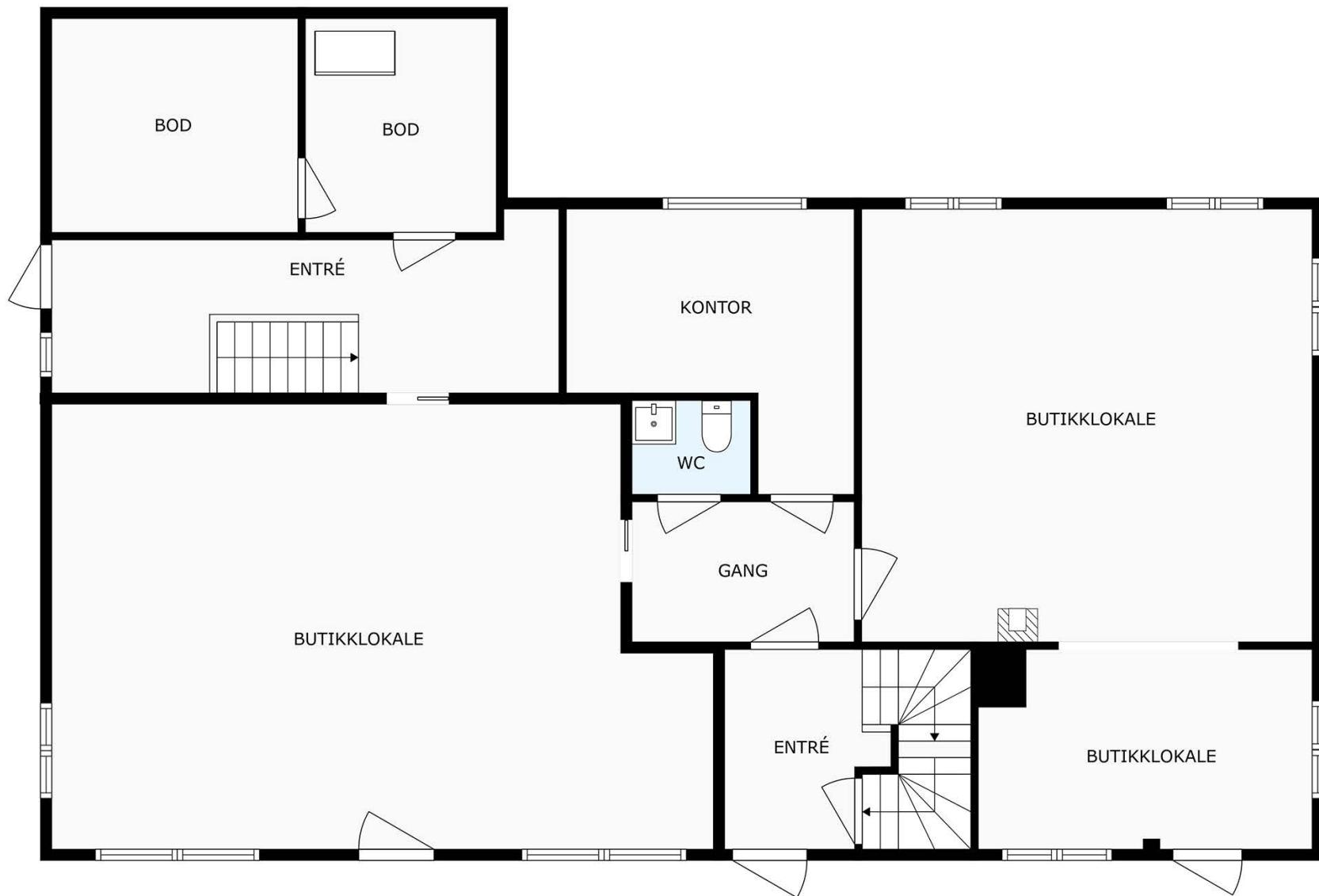


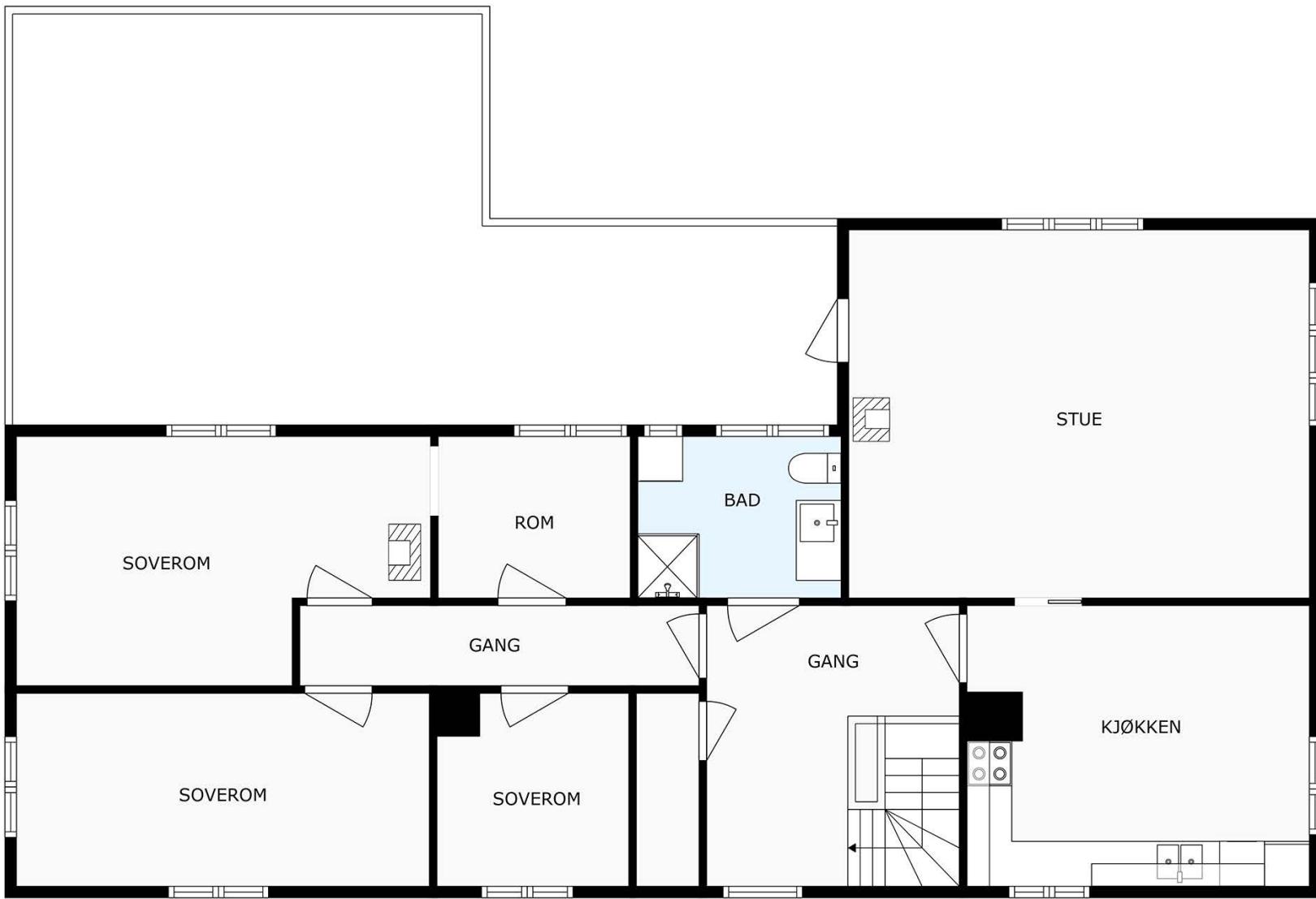
Terrasse 2.etg. med fin utsikt..jpg

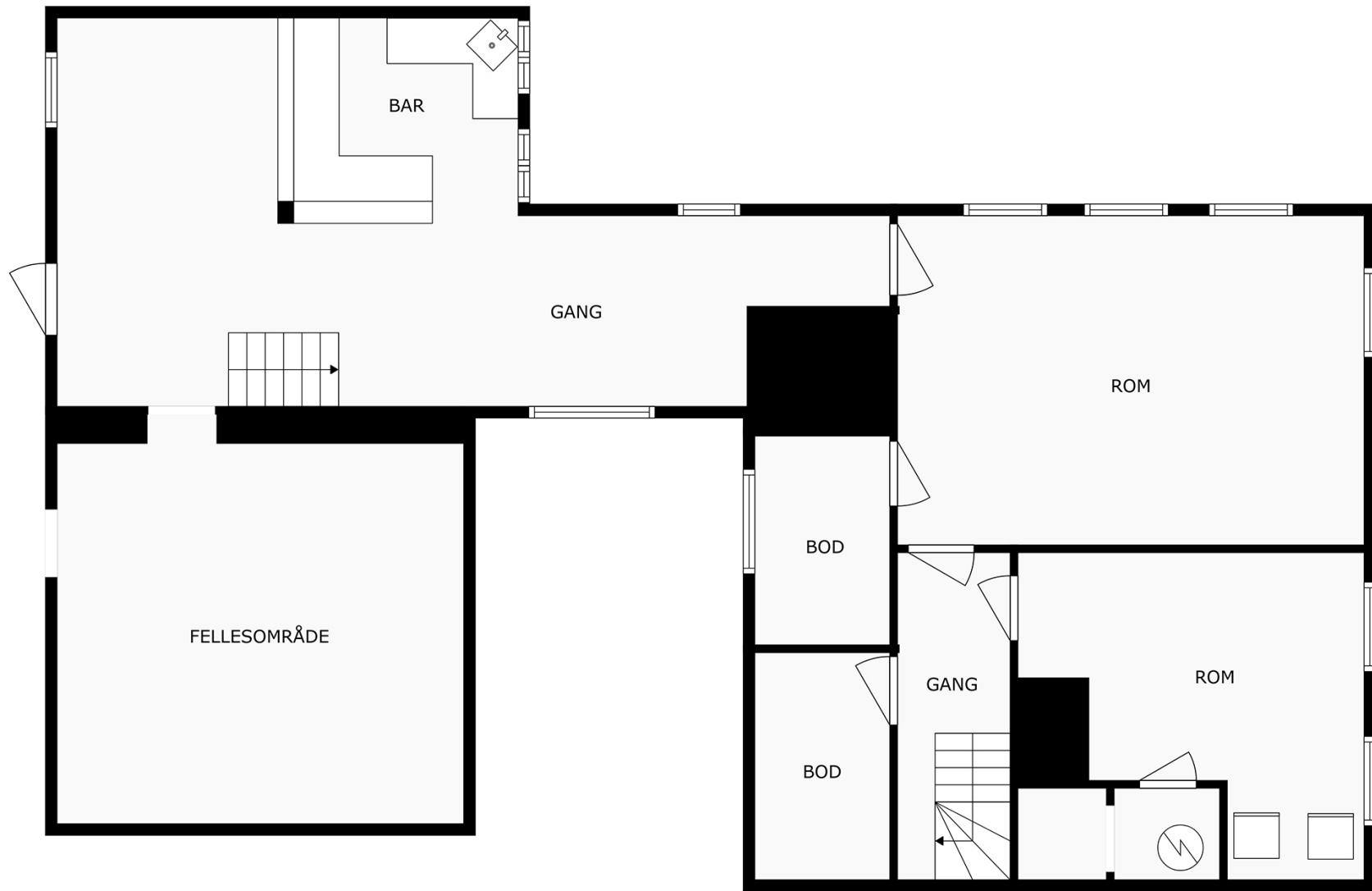


Bad 2.etg..jpg

DOKUMENT- VEDLEGG







KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

Kommune: Åmli, 4217

GNR/BNR/FNR/SNR: 11/15
Adresse: Øvre Ramse 187**Vann og kloakk**

Knyttet til offentlig vann og kloakk: nei

Vei

Knyttet til offentlig vei: ja: fylkesvei

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

GEBYR (årlig: faste kostnader)	
Vann (abonnementsgesbyr)	
Avløp (abonnementsgesbyr)	
Renovasjon	3600
Slam	4378
Feiring 2 st	588
Eiendomsskatt næring	1302

Restanser per 29.5.24:

ingen

Tovdal Forbruksforrenning
4838 Ramse**FERDIGATTEST**
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journainr.

Dato, avsluttende synsfort.

3/3 - 78

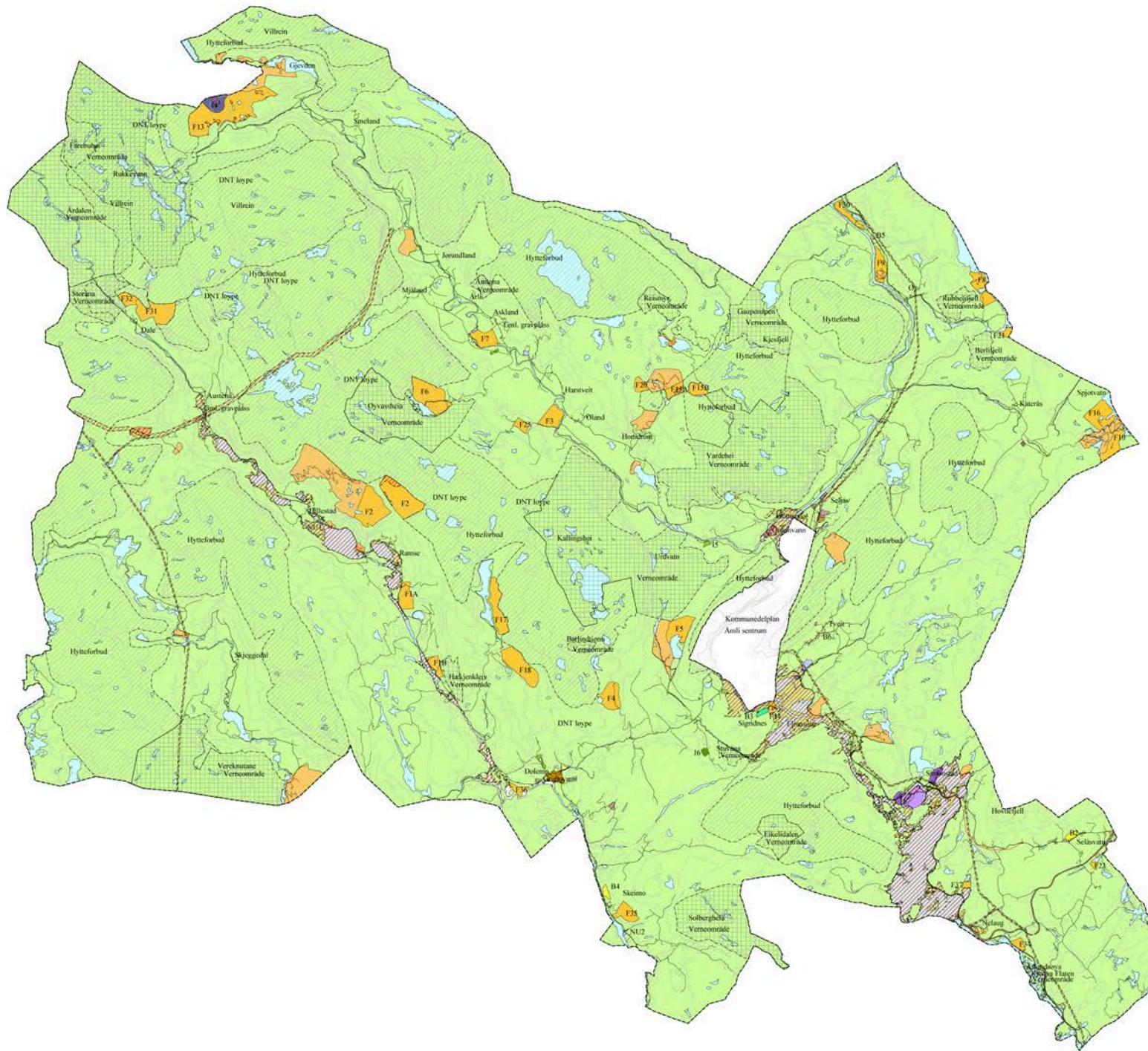
Arbeidssted	Ramse, gnr. 11, bnr. 15 i Åmli.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggerre	Tovdal Forbruksforrenning v/ Kristiansen, 4838 Ramse.
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	" "

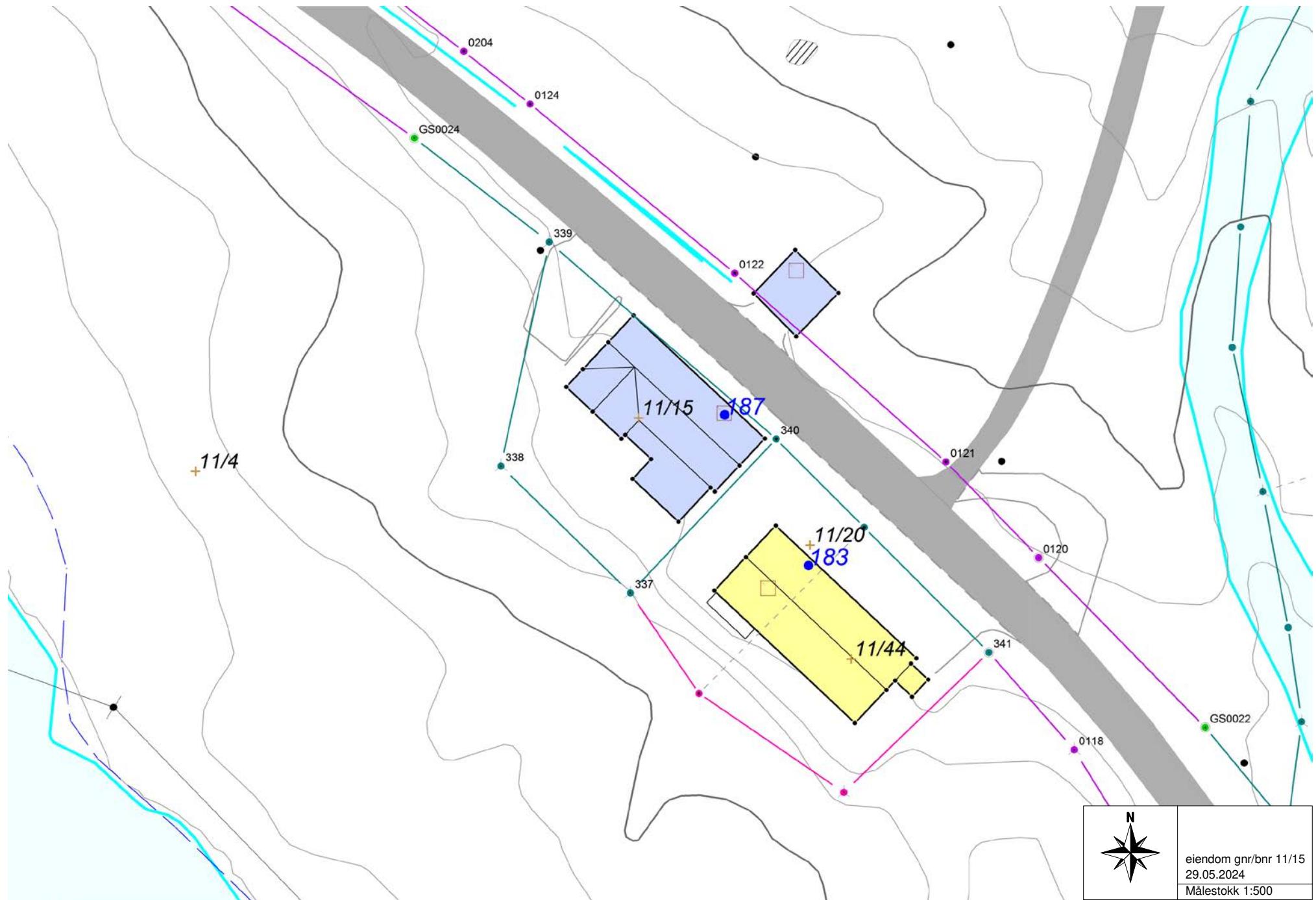
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
 Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
 Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

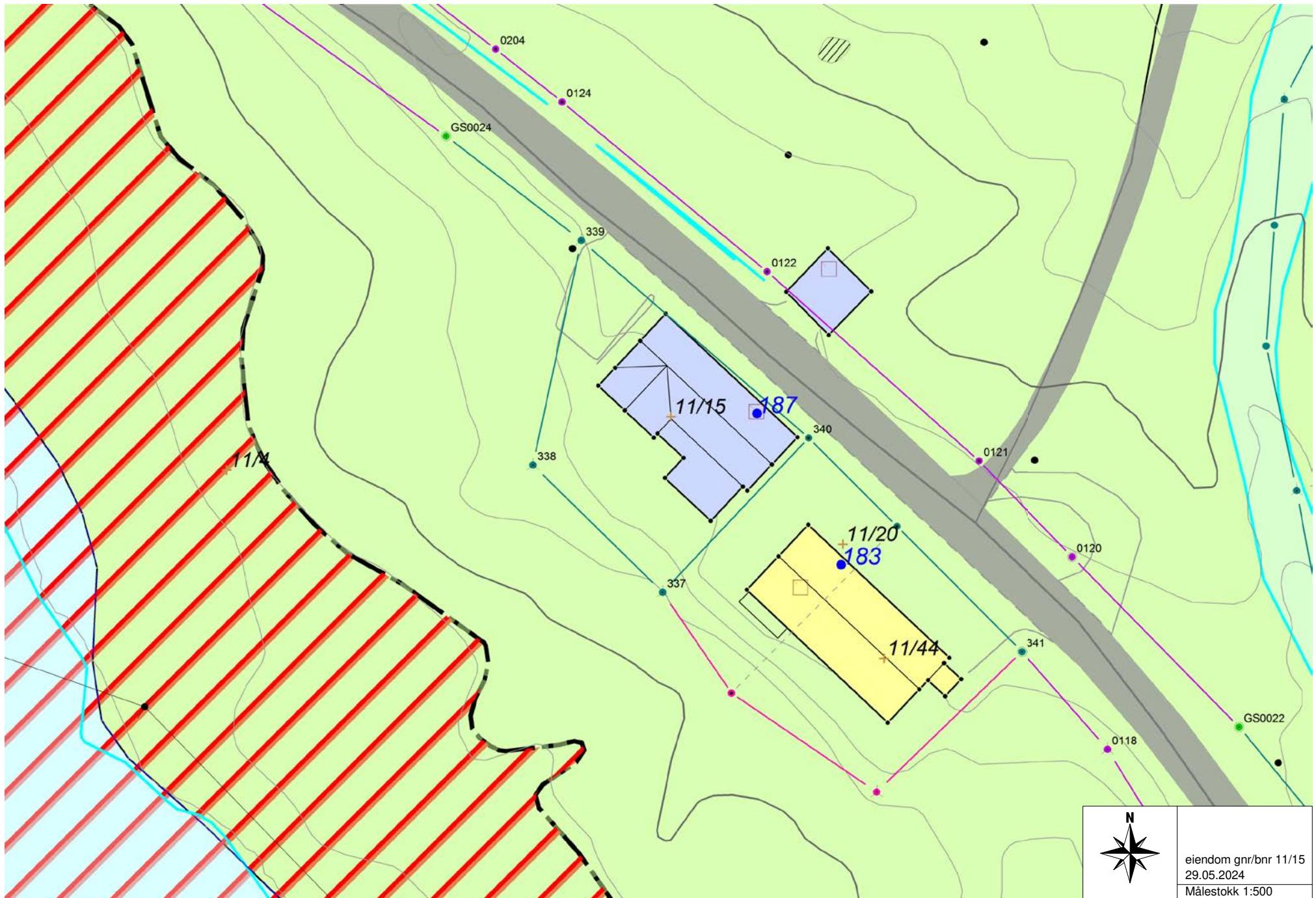
Merknader : Leilighet 2. etg.:
 Lufteveranda er oppført på stuas sydsiden, samt at det ene vinduet er utbyttet med dør.
 Peis oppført i stuas.
 Beis mangler utvendig.
 Forretning:
 Varmluftsutblåsingsanl. flyttet til like ved trappeoppg.
 Maskinene for kjøle- og fryseanl. lagt i eget rom under forretningsplanet.

Åmli den 6/3 - 78

for AMLI KOMMUNE
Kommunegjengen
Jørund Mjaaland







Kommuneplan Åmli 2019 – 2031 Arealdel



Vedtatt av Kommunestyret den 27.02.20, PS 20/1

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Byggeområde (PBL § 11 – 7, nr 1)

Noverande og framtidige byggeområde er avmerka på kommuneplankartet.

Kommunen ønskjer å ha styring med utbygginga av byggeområda og utbygging kan derfor som hovudregel ikkje skje før det føreligg godkjent reguleringsplan. Utarbeidning av risiko- og sårbarhetsvurderingar 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 tomtgrensa.

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

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 omsynsone rasfare (etter aktsemkart) skal det bli gjennomført nærlare 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 seljast i verk tillat etter plb § 1 – 6.

Der offentleg veg kjem nærlare 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 årvassføring
- Vegårvassdraget



1.1.1 BUSTADBYGGING

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

Kyrkjebygda/Åmli sentrum

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

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

Utviding av areal for bustadbygging i Kyrkjebygda vil skje gjennom pågående utarbeidning 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 bueiningar. 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 vassforsyning- og utsleppsforholda på Selåsvatn.

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

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

Spreidd bustadbygging

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

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

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



og moglege konfliktar må avklara 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 utbygger.. Ein vil då måtte fremme eigen reguleringssplan 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 manehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.*
- *Tomtestorleiken bør ikke overstige 5 dekar.*
- *Tillate bebygd areal (BYA) er inntil 300 m² på den enkelte tomt.*
- *Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretning tilpassa terren og nærliggjande bygningar.*
- *Takvinkel skal vere minimum 22 grader.*
- *Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde byggeområda bør ha utforming, storlek, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande terren blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteophalds- og leikeareal.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærmare 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 bygd;*
 - *B 3 – Sigridnes - Inntil 15 bustader*
 - *B 4 - Skeimo - Inntil 7 bustader*
 - *B 5 - Bjorevja - Inntil 5 bustader*
 - *B 6 - Tveit - Inntil 7 bustader*

Fortetting

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



Bestemmelser 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 ikke overstige 1 dekar.**
- **Tillate bebygd areal er inntil 50 % av den einskilde tomt, men maksimalt 300 m².**
- **På kvar tomt skal det vere minst 200 m² uteopphalds- og leikeareal.**
- **Innanfor områda kan det tillata oppført frittliggende småhusbusetnad i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengrforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.**
- **Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretting tilpassa tereng 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 tereng blir teke vare på.**
- **Bygningar kan ikke tillata oppført nærmere privat veg enn 8 meter fra 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, fatt 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 planlagd gjennom disposisjonsplan, og dei aller fleste blei bygd utan framført veg, straum, vatn og avlaup. I dei seinare åra har det vore større feltutbygging av hytter hovedsakleg vore på Hillestadheia, og det har vore ein del søknader om bygging av enkelhytter innanfor LNF-områda i kommuneplanens arealdel. Dei aller fleste søknadene har i tillegg vore nær vatn og vassdrag.

Bygging av enkelhytter med stor innbyrdes avstand (fred og ro) er arealkrevjande på det viset at slike hytter kan "splitte opp" større samanhengende område utan andre inngrep. Slik utbygging vil til ein viss grad kunne kome i konflikt med friluftsinteresser og ønsket om å ha ein del større samanhengende areal utan tekniske inngrep. Det er derfor viktig at framtidige hytteområder 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 utløse slike etterspurnad er at hyttene blir mykje brukt. Det er påvist stor grad av samanheng mellom høg standard og høg bruk på hyttene. Høg kvalitet på opplevelsesverdiar i nærliken av hytta er også viktig for å få høg bruk av hytta. Det er difor viktig at det finnast slike kvalitetar i nærliken av hyttene. For at ein skal utløse langsiktige positive effektar av hyttebygginga for den lokale busettinga, vil ein måtte prioritere høgstandard hyttebygging (innlagt straum, vatn, avlaup og framført veg), og hytteområde der det finst gode naturkvalitetar og der det vert lagt til rette for bruk med varierande grad av tilrettelegging.

Omfangen av avsette områder for framtidig hyttebygging

For å ha disponibele areal for å nå målet i kommuneplanen om «Satsing på reiseliv og tilrettelegging for hyttefelt» skal det setlast 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 marknadsituasjon / utvikling og manglande mogleighet / interesse / risikovilje frå grunneigararsida. Det er lagt inn rekkefolgefjebestemmelser for einskilde område der det er naturleg for å sikre ei formuftig 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).
 - Området som kan **tilretteleggast for friluftsliv** sommar og vinter.
 - Området skal aleine, eller saman med nærliggande noverande/framtidige hytteområder, 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 høgheimråda er område i randsona gitt prioritert framfor dei som ligg midt inne på heiå.
- **Vassdrag** – i vassdragsnære område er det gitt priorititet til område som er utforma slik at det har ein mindre del av arealet i sjølve 30/50 meters beltet mot vassdrag/vatn, eller der det blir danna "restareal" mellom veg/vassdrag.



Områda er vidare vurdert ut frå sjekkliste mot konfliktområde og i høve til sterke busettings- og 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 ¹	Areal (ca daa)	Berekna tal på tomter ²	Gnr/bnr
F1A	Ytre Ramse A - Rosdalen	512	102	13/1
F1B	Ytre Ramse B – Vrettet	303	61	13/1
F2	Hillestadheia II	1303	261	11/6 og 11/7
F3	Oland - Baltefoss	562	112	24/2 og 24/5
F4	Tviland/Eppeland - Svanetjønn	671	134	64/1 og 65/7
F5	Gjølvland - 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	Sigrunes	69	14	61/21
F15A	Homdromsheia - Hestedalsfjellet	288	58	25/397
F15B	Homdromsheia – Primitjenn	312	62	25/397
F16	Katerås – Spjotvatn	828	166	33/1
F17	Håkedalsvatnet	597	120	14/1 og 14/2
F18	Håkedal	1114	223	14/2
F19	Øvre Ramse - Steggebusteane	1498	300	11/1, 11/5, 11/7
F20	Homdromsheia – Grendalen	228	46	24/1,11
F21	Øy - Nobbesund	126	25	29/10
F23B	Grimelandsvatnet	62	12	50/1
F25	Harstveit - Storebrot	195	39	23/4,5
F30	Øy - Sjodiplane	348	70	29/4, 29/24, 29/10
F31	Dale Aust – Buhei	1560	312	6/1, 7/1
F32	Dale Nord – Lislehei	338	67	6/3, 6/1
F34	Vestre Vimme	167	34	57/2
F35	Skeimo	444	88	70/3, 72/5
F36	Dølemo - Øykil	179	36	65/8, 66/1
F37	Hovdekilen	89	18	47/1
		20582	4116	

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

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

Område Tovdalsheia/Storliheia:

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

Område Katerås:

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

Område Selåsvatn:

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

Område Ytre Ramse:

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

Område Dale Aust:

I området F31 (Dale Aust) kan utbygging (løyve til frådeling og/eller byggeløyve) under kote 675 ikkje skje før; 1) det er ført veg opp til kote 675 med minimum kvalitet på vegen tilsvarende 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).

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

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

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



Føringer 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 turløpenett for sumar og vinterbruk.**

- Turløpenettet skal, i tillegg til å tene hyttegjestene, vere tilgjengeleg for allmenta med vegtilkomst og parkeringstilhøve av god kvalitet.
- Turløpenettet skal vere omfatta av avtaler med aktuell(e) grunneigar(ar) som sikrar rett til framtidig opparbeiding, vedlikehald og bruk av løopenetet.
- Turløpenettet skal fastleggjast på kart som eit vedlegg til reguleringsplanen og utarbeidast i samråd med kommunen for å sikre kvalitet.
- Turløpenettet må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vere inngått bindande avtaler med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag.
- Tilgang til løopenettet for hytteområda kan sikrast gjennom opparbeiding av eige løopenett eller som del av tilstøytande løopenett. Turløpenettet skal som hovudregel bygge opp under og styrke eksisterande etablerte løopenett, og vidare medverke til å knyte ulike friluftsområde saman. Løopenett bør utgjere minimum 5 km per påbegynne 50 hytter.
- Tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål vil inngå i avtalen der hytteområdet ligg i nærliken av attraktive vassdragskvaliteter.
- For dei områda som turløpenett ikke lar seg gjennomføre på grunn av eigedomsgrensar, terrenghet og/eller fysiske hindreningar, 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 terren, klima og andre tilhøve for å få ei mest mogeleg naturleg og miljøtilpassa opparbeiding.
- Nærmiljøanlegg må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vert inngått bindande avtaler med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag.

- **Hytteområdet skal sikrast eit godt grunnlag for framtidig drift og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup.**

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

- **Hytteområdet skal sikrast heilskap med tilstøytande neverande 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 særlig naturleg i dei tilfelle der det er tale om to hytteområde (neverande og framtidig) med samanfallende grunneigar(ar).

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

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



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

1.1.3 NÆRINGSVERKSEMD

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

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

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

Større næringsområde

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

- innsyn frå riksvegen/Åmli sentrum og Åhuskleiva 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 næringsverksemde og avmerka som neverande industriområde i kommuneplanens arealdel. Område har formelt aldri vore regulert. Reguleringsplan for Engenes Næringsområde er under utarbeidning og vil bli vedteke i 2014.

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

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

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

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

Mindre grendevise næringsområde

Ein del mindre verksemder veks ut av ei etablering i lokalmiljøet. Mange av desse ligg i bustadområde og utnytter eksisterande lokalitetar i oppstartfasen. Ved vekst og ekspansjon i slike bedrifter kan utvidingar kome i konflikt med bummiljøet, det vere seg med auka trafikk, støy, stov-/røykutslepp, estetiske inngrep i kulturlandskapet m.m. Ein har gjennom arealdelen sett av område for mindre etableringar ute i grenedene 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 næringsverksemde (Nx), etter pbl. § 11 – 9 nr. 1, 5 og 6;



1. Plankrav (etter nr. 1)

For tiltak der bestemmelsene 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 mørnehøgde 9 meter og maksimum 300 m² grunnflate.
- Ved utbygging skal det takast omsyn til terrenghformasjonar 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= Næringsverksemdu, n = neverande, f = framtidig

Næringsområde – utleiehytter (NU)

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

Bestemmelser for utbygging og frådeling av byggeområde til Næringsområde-Utleiehytter (NU)

- For områder avsett til Næringsområde-Utleiehytter (NU) gjeld same bestemmelser, retningslinjer og føringar for utbyggingsavtale, som for andre område for fritidsbebyggelse jamfør kapittel 4.1.2 i denne plan.
- Det vert 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 = neverande, f = framtidig

1.1.4 IDRETSANLEGG

Det ligg område for idrettsanlegg i plankartet. Dette gjeld;

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

Oppsummert oversikt over idrettsanlegg (I) avsett i planen

Skytebane på Dølemo (I1 n)

Leirduebane Gjøv (I5 f)

Alpinanlegg (I4f)

Skytebane i Gjøvdal (I3 n)

Leirduebane Flåstøylmyr (I6 f)

I = Idrettsanlegg, n = neverande, 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.

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

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

Retningslinjer til områder for råstoffutvinning;

- *Store masseuttak bør leggjast skjerma for innsyn.*
- *Reguleringsplan skal i størst mogleg grad der det er naturleg innehalde nærmare bestemmelser om;*
 - tilkomst
 - tillatt omfang av massettiltak i areal, volum og høgde over grunnvassstand
 - tidsavgrensing
 - avslutting (sikring for mennesker og dyr samt opprydding/planering – i masseuttak for lausmassar bør det og setjast bestemmelser 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 interesseomsetnader, 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 neverande masseuttak på same eigedom vil bli avslutta på ein god måte, tilsvarende 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 led i kommunikasjonssystemet som jernbane, regionalnettet for kraftforsyning (≥ 132 kV), riksveg 41, fylkesvegar, kommunale vegar, samt private bilvegar og skogsbilvegar er vist på plankartet.

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

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

1.3.1 Dispensasjon i LNF-områda

I Åmli er det ikke stort utbyggingspress totalt sett. Arealpolitikken blir difor ikke 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 et "restareal" der det ikke 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 utbyggingsstiltak i LNF-områda. Sidan slik utbygging må ha dispensasjon frå arealdelen, er det utarbeidd ein del retningslinjer for praktisering av dispensasjonssaker. Retningslinene er rettleiande og gir ikke heimel for vedtak, men er politiske signal på ønska utvikling.

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

Generelle retningslinjer for dispensasjon til utbyggingstiltak i LNF-områda.

Generelt.

- Dispensasjon for byggetak i LNF-områda kan berre gjevest når tiltaket ikke vil kome i konflikt med kommunen sine målsetjingar i kommuneplanen eller i sterk konflikt med ulike sektorinteresser.
- Kommunen sitt planutval kan ikke gje dispensasjon for 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, stov, lukt m.m.
- Bygningar og anlegg innanfor dei einskilde bygeområda bør ha utforming, storleik, materialbruk og farge som er tilpassa omgivnader og byggeskikk på staden.
- Hytter tillatast ikke bygd i eller i nærleiken av neverande bustadområde.

Jordvern.

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

Kulturlandskap/kulturminne.

- Levande kulturlandskap skal takast vare på og få særleg merksemeld ved byggetak i eller nær slike område.
- Hytter tillatast ikke 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 byggeforsbodsområde for hytter/fritidshus.
- Restaurering av hytter, stølsbuer o.l. innanfor byggeforsbodsområde skal likevel kunne tillatast.
- Gode reiselivsanlegg og utleigehytter med stor næringsmessig betydning vil ein kunne vurdere å godkjenne i utkantane av dei områda som i arealdelen er merka med byggefobod mot fritidshus og i LNF-områda generelt. Eventuell utbygging skal skje på grunnlag av reguleringsplan.
- Byggetak i vassdragsnære område kan berre tillatast der tiltaket ikke kjem i konflikt med kjende friluftsinteresser som turområde, badeplass, fiske m.m.
- Ved fradeling av tomt eller ved plassering av bygg nær vatn og vassdrag skal det leggast vekt på å sikre "grøne korridorer" i utmarksområde for å sikre fri ferdsel langs vatn og vassdrag.
- Rekreasjons- og friluftsområde i nærområda til buområde, skule og barnehage skal i størst mogleg grad haldast fri for utbygging og inngrep som kan skade desse.

Natur- og miljø

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

Trafikktryggleik

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

Masseuttak

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

Flaum, ras og radon

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



1.3.2 SPREIDD BUSTADBYGGING

Før å oppretthalde grunnlaget for busestasjon, og for å styrke grendesentra i kommunen, er det eit ønskje å kunne tillate spreidd bustad- og næringsverksamhet i LNF - områda.

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

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

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

- Bustadbygging i LNF område bør fortinnsvis plasserast i tilknyting til eksisterande busestasjon i grensesentra. Mest aktuelle område ut frå omsyn til utvikling av gode buminja ville vere:
 - Harstveit/Saurbekkflata - Rimeleg næreik til butikk. Eksisterande buminja.
 - Øvre Ramse - God næreik til butikk. Eksisterande buminja.
 - Selåsvatn - God næreik til butikk. Eksisterande buminja med problematisk vassforsyning og avlaupsforhold i dag.
 - Tveit - Eksisterande grend av ei viss storleik med godt etablert buminja. Senterfunksjonar og skule/barnehage vert ivaretatt i Åmli sentrum.
- Bebyggelsen bør ikkje lokalisert til dyrra mark.
- Bebyggelsen må bare plasserast der det finnst, eller let seg gjøre å etablere for utbyggar si eiga rekning; straumforsyning, tilfredsstilende vassforsyning, godkjente avlaupsordningar og godkjent avkjørsel.
- Bebyggelsen må ikkje plasserast i konflikt med sterke naturverninteresser, kulturverninteresser friluftsinteresser eller landskapsomsyn.
- Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhus i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mørnehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.
- Tillate bebygd areal er inntil 300 m² på den enkelte tomt.
- Bygningane bør ha saltak og hovudmøneretrting tilpassa terrenget 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 omgivningane og byggesikk på staden.
- Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terrenget blir teke vare på.
- På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteoppahalds- og leikeareal.
- Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærmare privat veg enn 8 meter frå vegmidtpunktet. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.



1.4 Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag

1.4.1 GENERELT

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

Riks-politiske retningslinjer 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 retningslinjer til grunn for planlegging etter plan- og bygningslova i verna vassdrag. Dei verna vassdraga i Åmli kommune skal forvaltas i høve til dei kriteria som går fram av riks-politiske retningslinjer for verna vassdrag.

I dei Riks-politiske retningslinjer 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 vasstrekken, eller opplevingsverdiar, unngåast.
- **Forvaltningsklasse 2:** Hovudtrekka i landskapet må søkast oppretthalde. Inngrep som endrar tilhøva i kantvegetasjonen langs vasstrekken og i dei områda som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen, bør unngåast. Inngrep som enkeltvis eller i sum medforer endringar av ein viss betydning i sjølve vasstrekken, 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 nærmare bestemt vassdrags er gitt under omtalen av kvart av dei aktuelle vassdraga under.

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

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

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

1.4.2 TOVDALSVASSDRAGET

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

Grunnjevinga 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 årekke 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, særleg de svært verdifulle tommerfløtningsanleggene, har nær tilknytning til elver og vann."



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

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

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

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

- drive stadbunden tradisjonell næringsverksamhet langs Tovdalsvassdraget og
- sikre og styrke busetnaden i gredene langs vassdraget.

Det er ønskeleg med ei felles forståing og praktisering av dei ulike forvaltningsklassane langs heile vassdraget, og ei nærmere utarbeidd lokaltippsa geografisk inndeling i forvaltingssonar. Ein vil samarbeide med dei andre kommunane langs den verne delen av Tovdalsvassdraget for å forsøke å få på plass ei slik heilskapleg forvalting der mellom anna omsynet til busetnad og lokale næringsinteresser vert lagt til grunn for innhald og geografisk inndeling i forvaltingssonar/-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 jakterreng."
- "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 utarbeidning.



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

Det er lagt inn slike omsynssoner i planen:

1.5.1 SIKRINGSSONE RUNDT VASSKJELDER (H 110)

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

1.5.2 SIKRINGSSONE RUNDT AVSLUTTA AVFALLSDEPONI (H740)

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

1.5.3 SIKRINGSSONE RUNDT MIDDELALDERSKE KIRKESTEDER (H730)

For sikringssonan gjeld følgende bestemmelser:

- Den middelalderske kirkegården og kirken er et automatiske fredet kulturmiljø. 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 automatiske fredede kulturmiljøet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra Kulturmiljøloven.

1.5.4 OMSYNSSONE FLOMFARE (H320)

Det ligger tre ulike flomsoner i kommuneplanen.

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

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

1.5.5 OMSYNSSONE RAS OG SKREDFARE (H310)

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

I hensynsone 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 føreskrift til plan- og bygningslova. Endringer på eksisterende bygg må oppfylle kravene i TEK 17.

1.5.6 OMSYNSSONE BEVARING AV NATURMILJØ - VERNEOMRÅDER (H720)

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

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



4. Solbergheia	barskogreservat	6.691 daa
5. Barlindjønn	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	nauresservat	6.933 daa
11. Amtona	naturreservat	436 daa

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

For å ta vare på dei mest sårbarane områda i heiene våre, og for å sikre samanhengande urøte naturområde også i framtida, er det avmerkt byggeforbodsområde i høgheimråda 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 byggeforbodsområda. 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 byggeforbodsområdet stå som eit signal om at ein ikkje ønskjer fleire hytteområde enn desse som nå ligg der før ein ser positive langsigktige resultat av satsinga på hyttebygging i høgheia.

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

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

1.5.8 OMSYNSSONE VILLREIN H560

Felles retningsliner for alle omsynssonene

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

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

For omsynssone villrein gjeld følgjande generelle retningsliner:

- 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.
- Reinen har større toleranse for ferdsel i områder med skogsterreg, dette og den sesongmessige bruken av området skal bli tillagt vekt ved behandling av søknader i hele området.
- Det skal bli lagt spesiell vekt på å unngå verksemد, aktivitet og forstyrringar i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde samt fokusområdane i de aktuelle årstider/periodar. Det skal heller ikkje tillates byggeverksemđ som forringar villreinens bruksmuleigheter av disse områda.
- Nye fritidsbygg tillates ikkje. Det er ikkje tillate å dele i frå stoler til fritidsbruk.
- Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som hører til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrendar blir tillatt.
- 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.
- 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.
- Tyngre tilretteleggingstiltak skal bli lagt utanfor denne omsynssona.
- Etablerde turisthytter og driftsbygningar kan bli modernisert og forsiktig utvida når dette er nødvendig for vidare drift. Nærmore rammer for dette må bli avklara gjennom kommune- planlegginga.
- Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplaner utvikles i tråd med kommuneplanen sine bestemmelser.



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

1.6.1 RISIKO OG SAMFUNNSIKKERHEIT

Beredskap

Kommunen har utarbeidd eigen beredskapsplan som inneholder ei risiko- og sårbarleiksanalyse (ROS – analyse) for tenkte tilfelle som vil kreve 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, skytebane på Dølemo og Gjøvdal), då vi ikkje har slik informasjon tilgjengelig. For skytebanen i Kyrkjebygda er det gjennomført støy målinger i samband med kommunedelplan for sentrum. Kommunedelplanen vil ta stilling til aktuelle tiltak.

Radon

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

1.6.2 DISPENSASJON

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

Det er gjeve retningsliner for dispensasjon slik;

Retningsliner for dispensasjon som gjeld generelt for **utbyggingstiltak i LNF område** - sjå kap. **Feil! Fant ikke referansekilden.4.3.1**

Retningsliner for dispensasjon som gjeld spesielt for **bustadbygging** - sjå kap. 4.3.2.

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

1.6.3 JURIDISK BINDANDE PLANAR SOM FRAMLEIS SKAL GJELDE FØRE KOMMUNEPLANEN

Her er lista opp alle reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar som framleis skal gjelde føre kommuneplanen. Tabellen inneholder 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 innafora området merket med Sentrumsområdet i plankartet i denne planen, gjeld arealdisponeringa i plankartet for Kommuneplan 2007-2019. Arealdisponeringa erstattast av Kommunedelplan for Åmli Sentrum når denne vert vedteke.
- Reguleringsplanar og kommunedelplanar som vert stadfestet etter at kommuneplanen er godkjend, gjeld føre kommuneplanen.
- Godkjende disposisjonsplanar for fritidsbygning/hytter gjeld framleis så fram til 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.

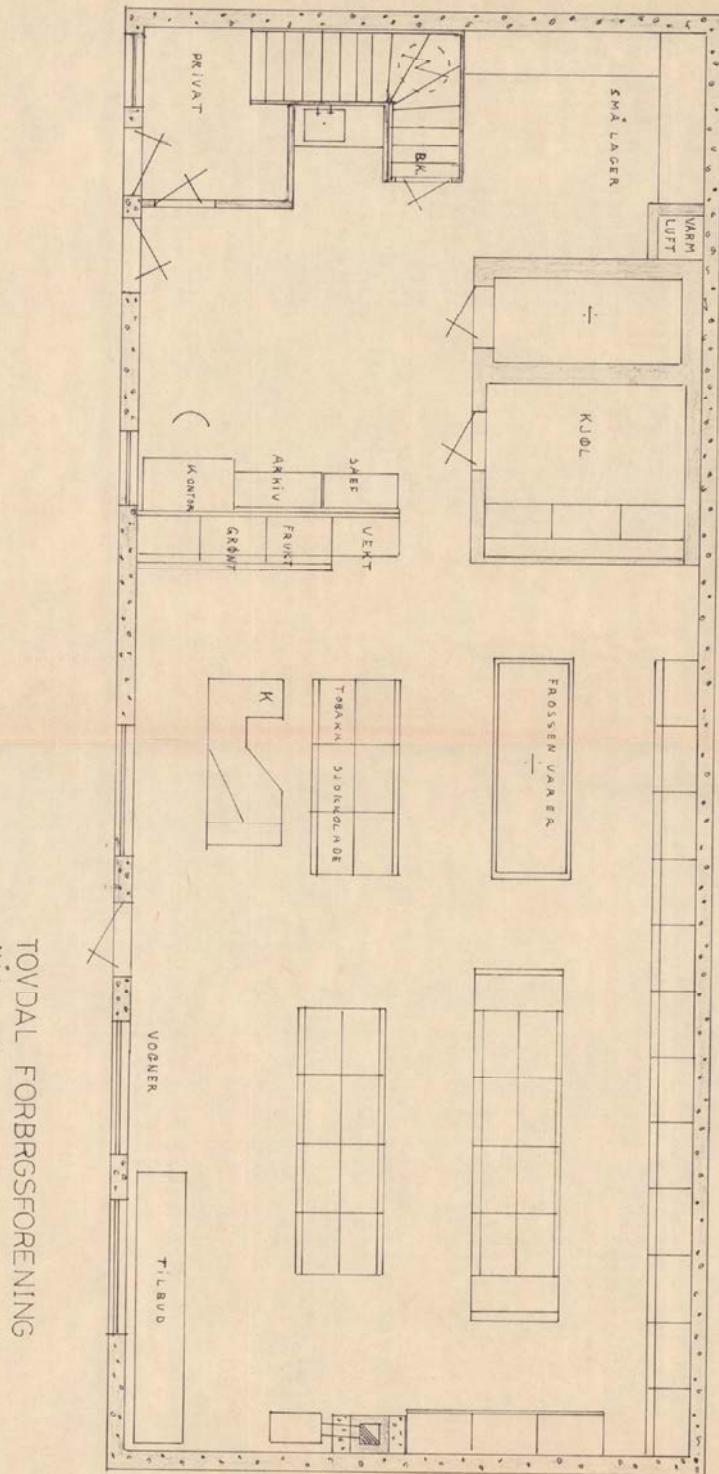
Namn	¹⁾ Typ e	Gnr/bnr	År	PLANID.	Føremål	Tal tomter		Vedteke
Borvatn	D	44/22	1969	1969001D	Hytter	20		11.02.1969
Vikstøy midtre	D	24/66	1970	1970002D	Hytter	139		08.01.1970
Onewatn	D	25/6	1970	1970003D	Hytter	10		xx.xx.1970
Homdrom – Fuglefjell	D	25/6	1970	1970004D	Hytter	8		23.08.1970
Vestre Fiskvatn	D	62/4	1970	1970005D	Hytter	46		02.11.1970
Kjeøya - Flaten	D	56/1	1971	1971006D	Hytter	16		12.03.1971
Hillestad Midthei	D	9/1	1973	1973007D	Hytter	7		11.01.1973
Steinstjønn I - Katerås	D	33/2	1975	1975008D	Hytter	17		13.08.1975
Hillestad Bygland	D	9/1	1975	1975009D	Hytter	5		19.08.1975
Skjeggedal	D	1/3	1975	1975010D	Hytter	15		25.08.1975
Austernå, Kvifoss	D	7/5	1975	1975011D	Hytter	10		11.09.1975
Klevfjell	D	43/27	1977	1977012D	Hytter	5		16.08.1977
Steinstjønn II - Katerås	D	33/2	1977	1977013D	Hytter	23		24.08.1977
Sundstøy	D	15/4	1978	1978014D	Hytter	20		02.05.1978
Breitungmoen - Øy	D	29/5	1979	1979015D	Hytter	10		08.08.1979
Skjeggedal gm1	D	1/1	1979	1979016D	Hytter	50		13.09.1979
Jorundland	D	17/1	1981	1981017D	Hytter	25		22.04.1981
Sundstøy, to små felt	D	15/4	1981	1981018D	Hytter	26		26.10.1981
Austernå	D	7/8	1981	1981019D	Hytter	6		10.01.1983
Vråstad, 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, Fosselaug	R	9/1	1998	1998010R	Næringer/ reiseliv	10		30.04.1998
Namn	¹⁾	Gnr/bnr	År	PLANID.	Føremål	Tal tomter		Vedteke



	Type							
Store Steinstj. - Katerås	R	33/2	1998	1998011R	Hytter	29		19.08.1998
Dølemo sentrum	R		2000	2000012R	Sentrumsplan			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
Gjevdøn	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	Sentrumsplan			25.10.2004
Hillesstad Hyttegrend	R	9/32	2005	2005020R	Hytter	400		27.10.2005
Hillesstad Hyttegrend-T1	R	9/32	2006	2006021R	Hytter	86		13.06.2006
Hillesstad -Linde	R	9/32	2007	2007022R	Hytter	43		04.12.2008
Spjotvath - Katerås	R	33/2	2008	2008023R	Hytter	39		14.11.2008
Åmli skole	R	39/117	2009	2009024R	Idrett/fritid			24.05.2009
Skjeggedal ny	R	1/1	2009	2009025R	Hytter			25.05.2009
Åmli sentrum ny	R		2009	2009026R	Sentrumsplan			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-Hanebakken	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	Sentrumsplan			28.04.2011
Massetak Seljås	R	37/2	2012	2012002R	massetalak			31.05.2012
Villartangen	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	Sentrumsplan			
Hytteplan Grytefjellheia	R	70/3,5			hytter			

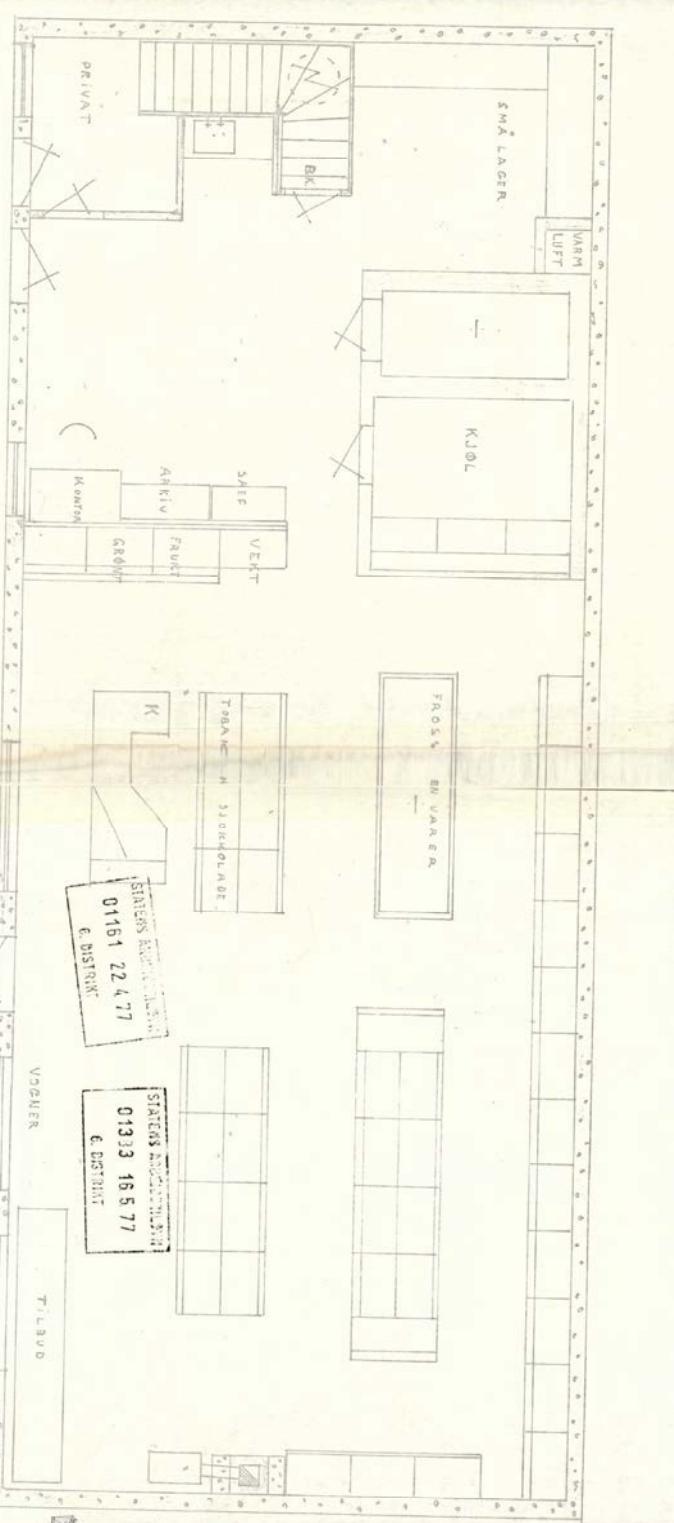
*) R = Reguleringsplan, D = Disposisjonsplan, K=kommuneplan/kommunedelplan

DISKUSJONSFORSLAG



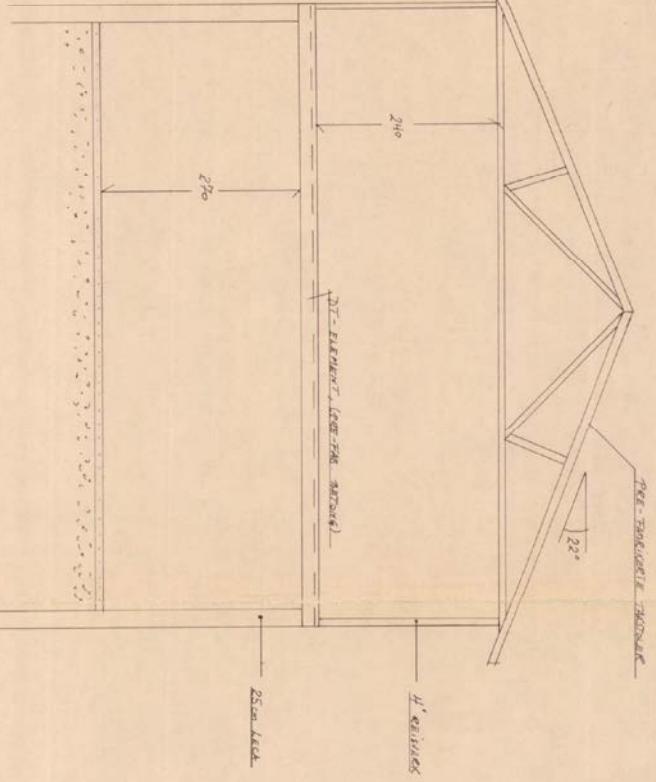
TOVDAL FORBRGSFORENING
MÅL 1-50
ASKD 30/3 -77
MK.

DISKUSJONSFORSLAG



TOVDAL FORBRGSFORENING
MÅL 1-50
ASKD 30/3 -77
MK.
ANL BYGNINGSMÅL
100 m

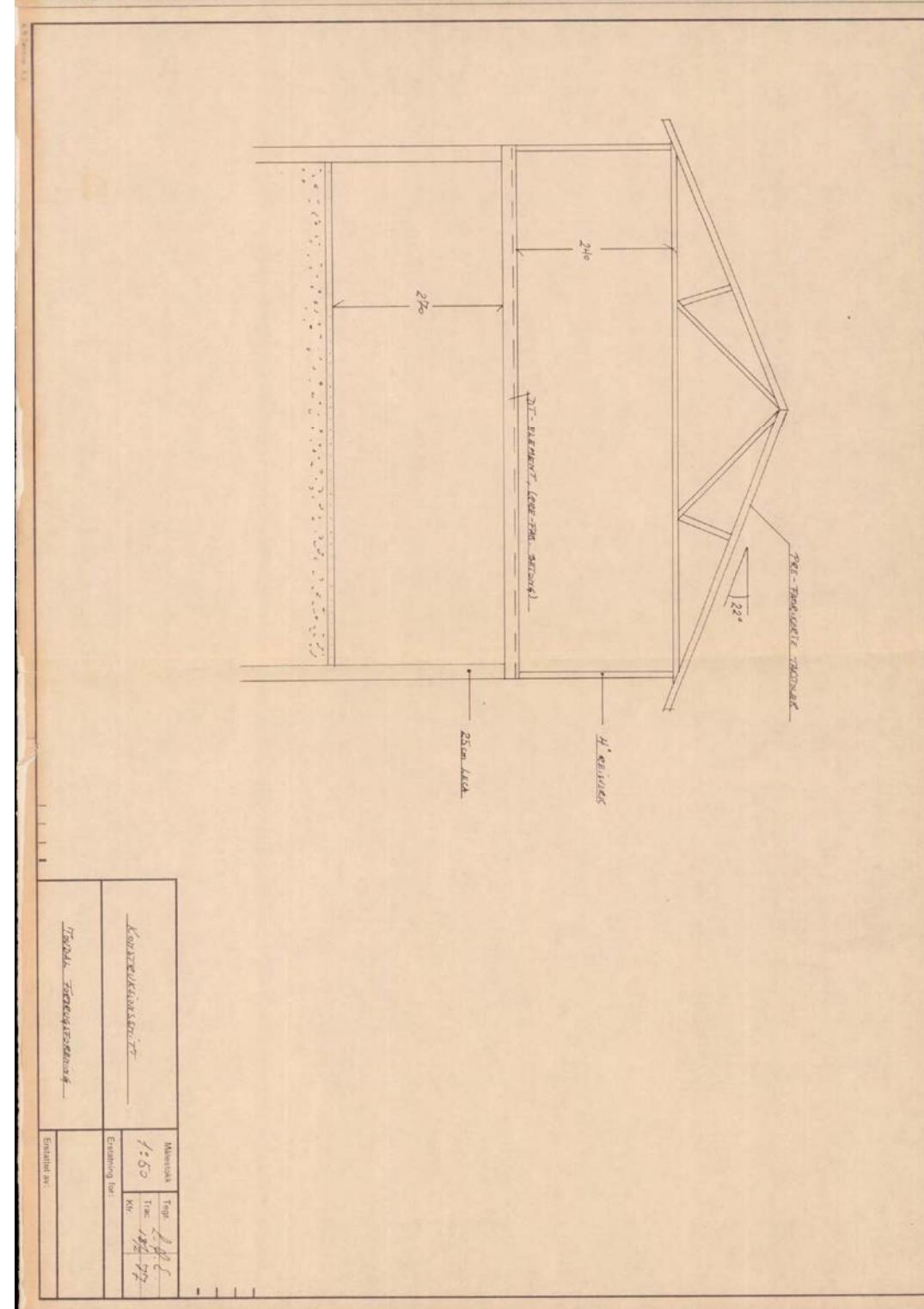
DISKUSJONSFORSLAG



STATENS
LÄRDOCKA
01161 22 477
6. DISTRIKT

SÄTTNING
01383 16 5.1
6. DISTRIKT

AM 130
ac/¹/₄ m²



8. januar 1936.

Nr. 859 a.
På ~~Geit~~ hos
SEM & STEINERSEN i OSLO
7-33.

Dagboknr. 95/1936.

246.

Avskrift.

Godkjent til innhenting i pantebokene

Skylddelingsforretning.

År 1935 den 19. oktober avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Ramse øvre

g.-nr. 11 br.nr. 4 av skyld mark 6,71 i Tønsberg
herred tilhørende Aad Ramse (Rønneå)

i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Tønsberg

Tønsbergsjøen.

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:¹⁾ Aad Ramse f., K. J. Ramse og
Jørgen Terjeson som voorvaldane for Aad Ramse
fra Tønsberg Tønsbergsjøen hvilte Ale O. Ramse in.
Dessutan varmede Olav Terjeson.
Mennene valgte til formann Olav Ramse.

Over de u del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:²⁾

Parsellen fortsetter i nordvestlig retning fra
det tilknyttede skyldet som Tønsberg Tønsbergs-
jøen har kjøpt av Olav T. Ramse.

Linjen langs hovedveien fra del grunne bytte
er ca. 29,5 m. et vannet ha bytte og går derfra i syd-
vestlig vinkelretning ca. 15 m. til vinkelbakk og
derfra tilbake i sydvestlig retning til det tilknyttede
bytte.

Sykkelt ca. 322,5 m².

1) Hvis nogen av de i forretningen interessererte parter eller naboen ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboen vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

Med i skylddelingen er tatt med rett til vass-
ledning som går i austlig retning ca. 80 m.
til Austreelva.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken 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? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Ja, Byggetout

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesetten av 26 juni 1821? Nei

Det bevidnes:

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

kan benyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 Øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 6. 70

Den fraskilte del er gitt bruksnavn? Urholt

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:²⁾

Bores av Gjøsene

¹⁾ Det som ikke passer overstrykes.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noget 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 nogen av partene påstås 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.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling.¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹⁾

Vi har bestemt, at Har Rausse f.
skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

Har Rausse f. Jørgen Syrisen Knut Rausse

Antatt til tinglysning 8. januar 1936.

For Sorenskriveren

Arth. B. Pedersen.

Møgystavet Dagboknr. 95/1936 dagbokført 8. januar 1936 og innført i grunnboken for Nedenes Sorenskriverembede.

De n fraskilte del har fått g.nr. 11 br.nr. 20.

Riktig avskrift bekreftes:

Kare (f. Jørgen)

¹⁾ Det som ikke passer overstrykes.

Kommune	Åmli
---------	------

MÅLEBREV	
<input type="checkbox"/> uten grensejustering	<input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering
J.nr.	8/98
Målebrev nr.	28/98
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Eiendom	11	15	
Bruksnavn/adresse	Urholtt		
Areal (m ²)	556.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	20/8-98
Rekvirent	Tovdal Forbruksforening
Bestyrer	Karstein Vaul
	Kartforretning over heile eigedommen gnr.11, bnr.15 med ei mindre grensejustering mot eigedommen gnr.11, bnr.20. Partane er eingje om grensejusteringa.
Forretning	

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Åmli	14.12.98	Sigmund Tveit	Karstein Vaul

GAB

Registreringsstempel	REGISTRERT i GAB
	22 DES. 1998
Løpenr..	Åmli Kommune - Oppmålingsavd.
Sign..	

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
22 DES. 1998
NEDENNE
SORENSKRIVEREMBETE
Dagbok nr 9794

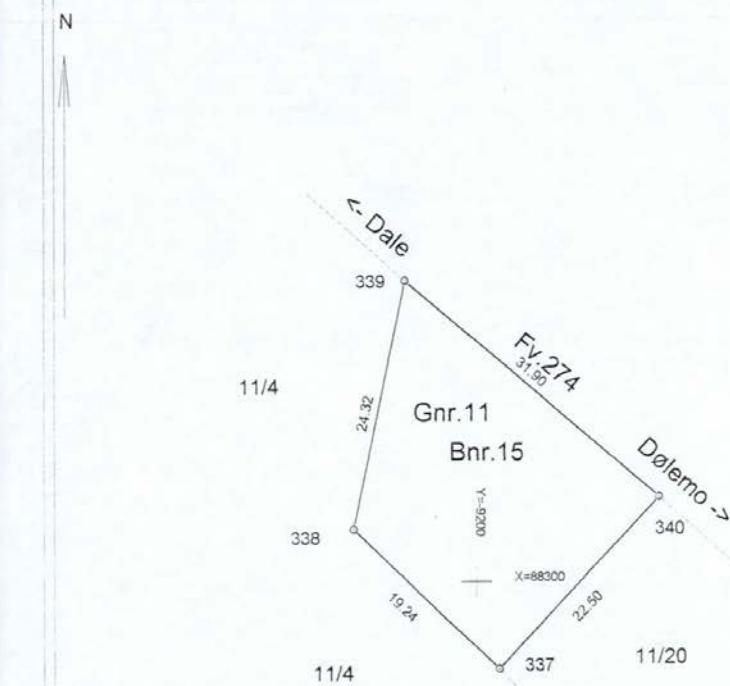
Påtegninger (rettelser o.l.)

VestaGeonor

Gnr.	Bnr.	Festnr.
11	15	
Representasjonspunkt		
X 88310	Y -9197	Z
Kartstad	BM019-05-37-4	
Målestokk	Arealet	
1:500	556.3	M ²

MÅLEBREVKART

J.nr.	8/98
Målebrev nr.	28/98



Punkt	Punktnr.	X-koord	Y-koord	Side	Radius
337	Bolt i jordf. stein	88291.65	-9197.82	19.24	
338	Bolt i jordf. stein	88305.00	-9211.69	24.32	
339	Bolt i jordf. stein	88328.82	-9206.79	31.90	
340	Grensepunkt (gen.)	88308.14	-9182.51	22.50	

Kommune	Åmli	
---------	------	--

MÅLEBREV	<input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering
J.nr.	8/98
Målebrev nr.	30/98
Evt. midi. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	11	20	
Bruksnavn/adresse	Urholt		
Areal (m ²)			

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	20/8-1998
Rekvirent	Tovdal Forbruksforening
Bestyrer	Karstein Vaule
Forretning	Kartforretning over grenselinje mot gnr.11, bnr.15 med grensejustering. Protokoll på 11/15

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
Åmli	17.12.98	Sigmund Tveit Karstein Vaule

GAB

Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
	Dagbokstempel

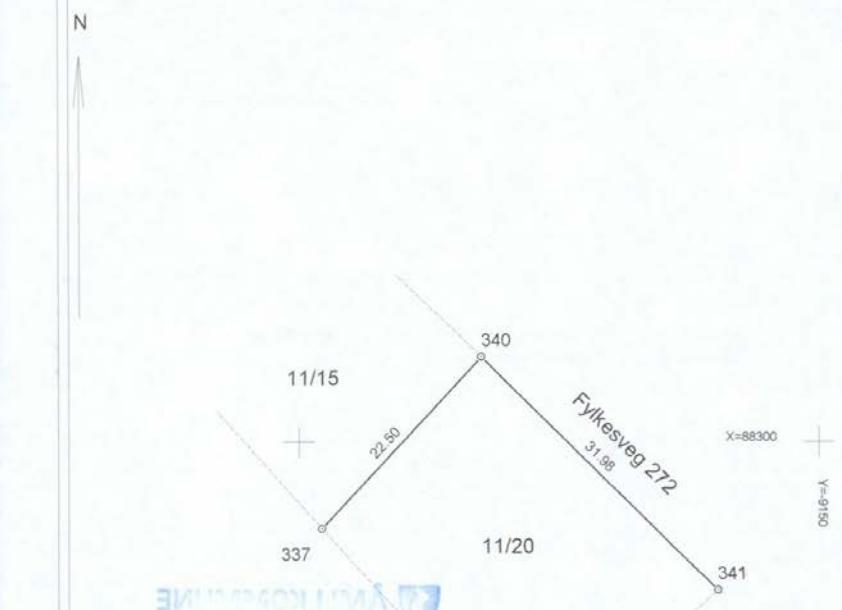
Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr.	Bnr.	Festenr.
11	20	
Representasjonspunkt		
X 88297	Y -9179	Z
Kartblad		X Landsnett
BM019-05-37-4		
Målestokk	Areal	M ²
1:500		

MÅLEBREVKART

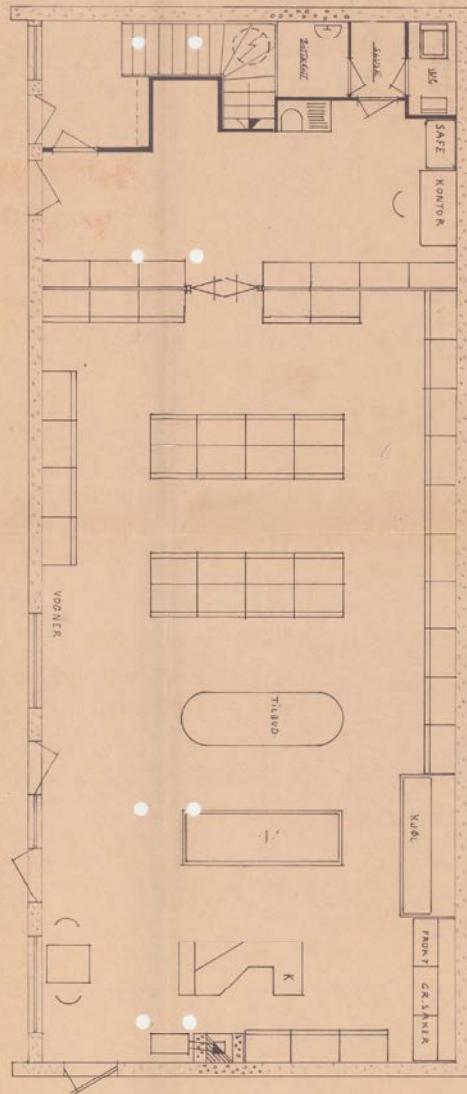
J.nr.	8/98
Målebrev nr.	30/98



ÅMLI KOMMUNE
Oppmålingsevdelingen

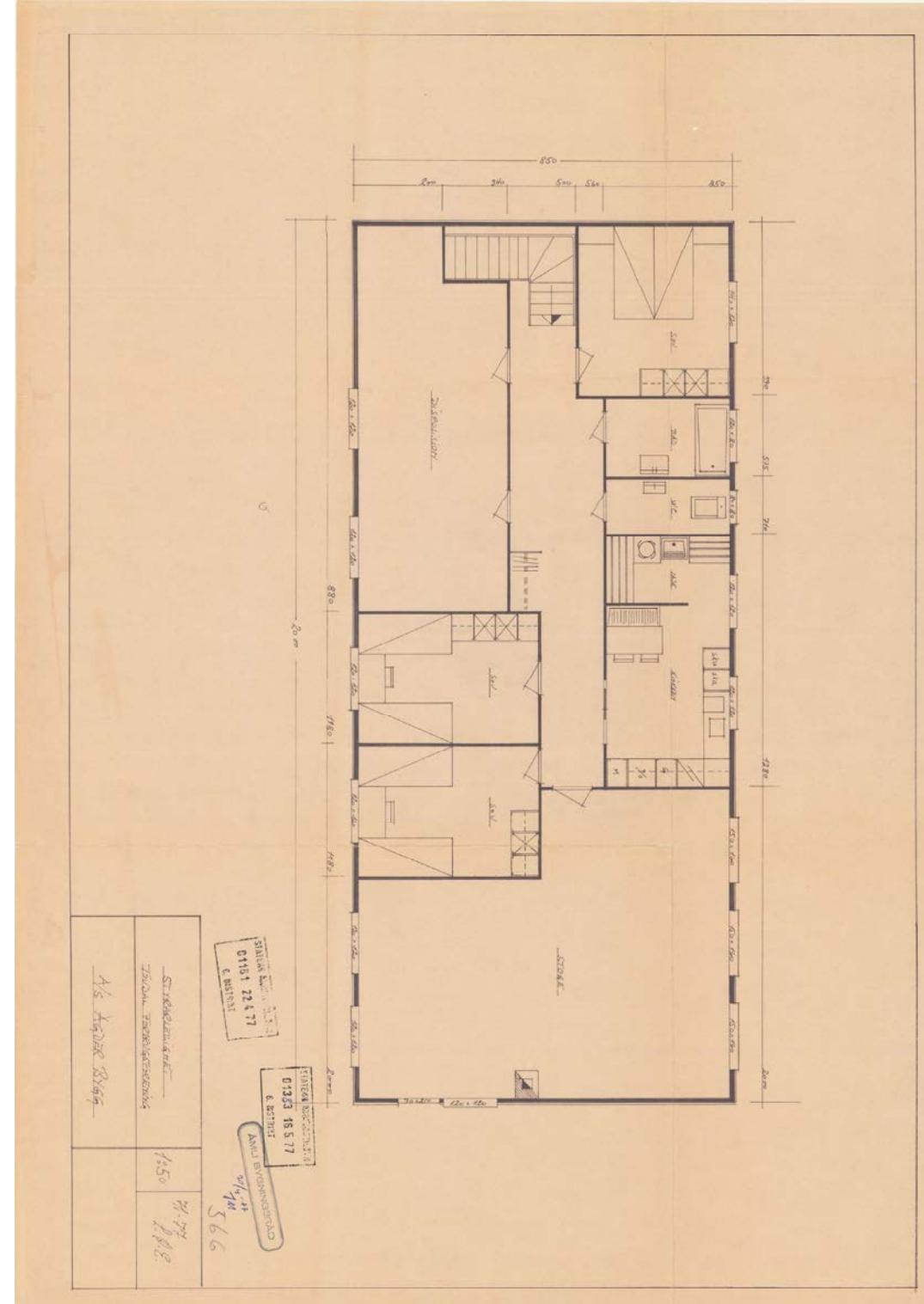
Vesla/Geonor

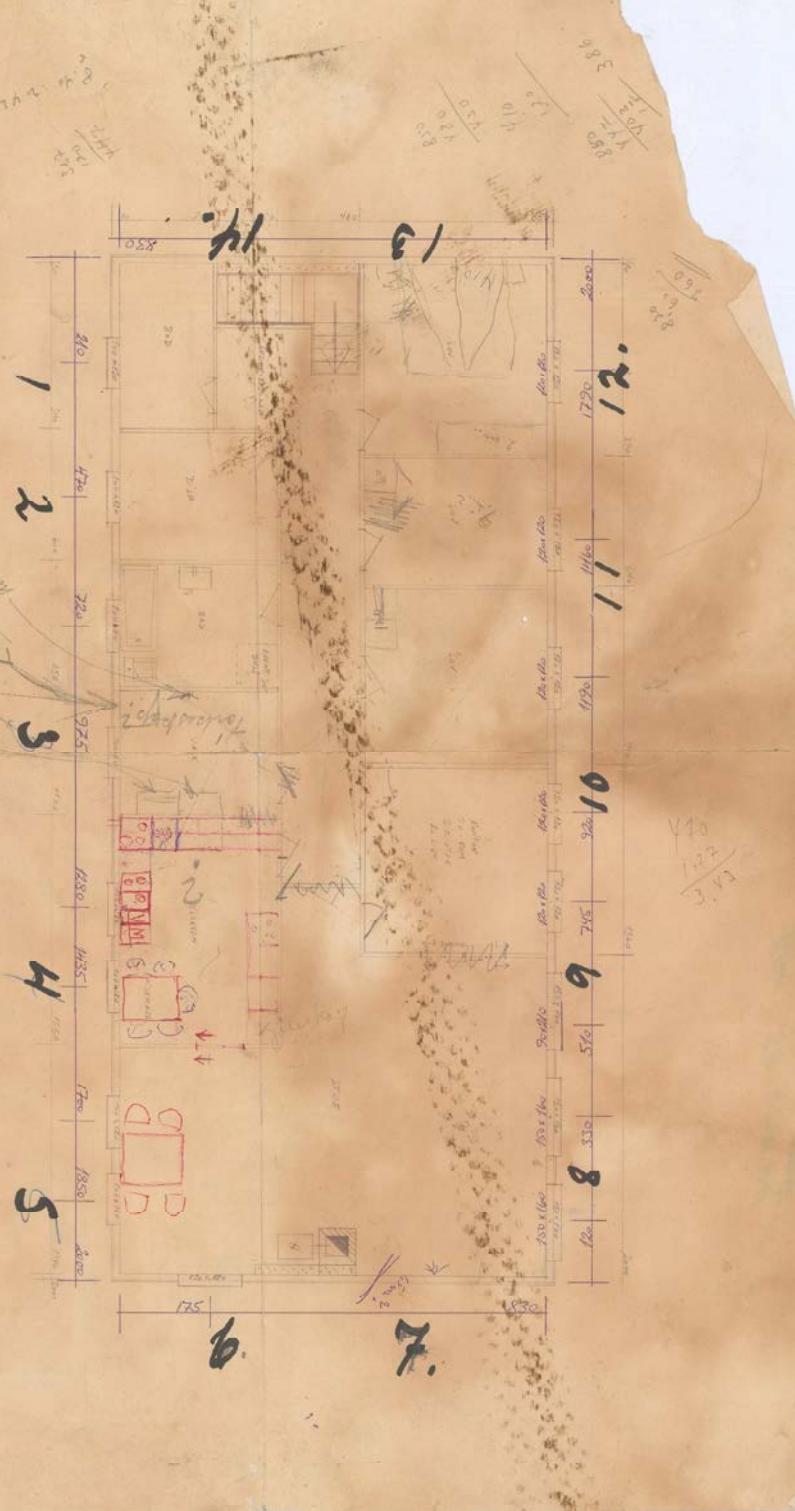
Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
337	Bolt i jordf. stein	88291.65	-9197.82	22.50	
340	Grensepunkt (gen.)	88308.14	-9182.51	31.98	
341	Ott.gkj.grmr. i jord	88285.71	-9159.71		



566

TOCENTRUMSGEBAUDE	MATERIAL 3250 KUN	TEMP. 2.0 8
TOCENTRUMSGEBAUDE	DRUCKER	DRUCKER





SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
VIKJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: cb7730cd-dcc5-4f22-bc29-0fa6918313d7
Vår referanse: 3456920/23802019
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 115

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettstiftelse:
506664	200	20.6.2014	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	11	15	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returmeres til

Skjøte 1)

Opplysningsene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0929	Amlia	11	15			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 checked="" type="checkbox"/> Ja
--	---	---	---

Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
--	---	--	---

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskjon, skal andelen stårmles oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendings §3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
---	------------------------	--	---

Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd
--------------	---

Anvendelse av grunn	<input type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off vei <input type="checkbox"/> A Annet
---------------------	--

Type bolig	<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet
------------	--

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	Ulyst til salg på det frie marked
--	-----------------------------------

Kr 300 000,-	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
--------------	---

Omsetningsstype	<input type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave <input type="checkbox"/> Ekspropri. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Usikte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Opphør samboerskap <input type="checkbox"/> Annet
-----------------	--

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
---	---

Kr 300 000,-	Doknr. 506664 Tinglyst: 20.06.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--------------	---

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
/	Kai Åge Kristiansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
/	Reidar Senum	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2

310 - - -	Gry Bjerke	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
-----------	------------	---	-----

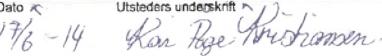
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
--	--	---	--

		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
--	--	---	--

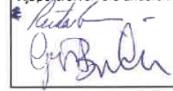
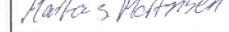
6. Særskilte avtaler⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det følger også plikt i eiendommen

Dato  Utsteders undegrskrift 
17/6-14 

Skjøte, side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelser i eiendomsloven § 22, 3. ledd. Sted, dato ARENDAL 17.06.2014.	
Kjøpers/erververs underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver RUNAR SØRENSEN GRY BJØRKE
8. Erklæring om sivilstand m.v. 1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares 2. Er utstede(rne) gift eller registrerte partere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og denes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Sted, dato Arendal, 17.06.2014	
Utsteders underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Åge Kristiansen
Som ektefelle/reg. partners underskrift Dato 17.06.2014 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) 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  MARITA BIRIN MORTENSEN 2. vitneunderskrift  OLE THOMAS JOHANSEN	
Adresse TORBJØRNSBU 24 B 4842 ARENDAL	
Adresse KJELKEVEIEN 42 4848 ARENDAL	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/KJETIL LOSSIUS
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: cb7730cd-dcc5-4f22-bc29-0fa6918313d7
Vår referanse: 3456919/23802014
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 113

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 8617 Embete: 36 Registrert: 6.11.1998 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	11	15	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Vist firmaatt
MO

TINGLYST

- 6 NOV. 1998

Skjøte

Opplysningsene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)										
Kommunen / Kommunenavn	T Grn.	T Brn.	T Festenr.	T Seksjonsnr.	T Ideell andel					
929 Amlia	11	15								
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn:		<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festesonen:			<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortleser er ikke nødvendig i h.t. tontefestloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale:		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortleser har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for undenskrifter og bekrefrelsas:			<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja		
Beskrifning:										
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygd	<input type="checkbox"/> 2. Ubebygd									
Bruk av grunn:										
<input checked="" type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> Fritids-	<input type="checkbox"/> Foretning	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig:										
<input checked="" type="checkbox"/> Frittligg.	<input type="checkbox"/> TB bolig	<input type="checkbox"/> Tømman-	<input type="checkbox"/> Råkehus/	<input type="checkbox"/> Blåkk-	<input type="checkbox"/> BL leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet				
2. Kjøpesum:										
Kr 85 000 (åttifemtusen)		Utløst til salg på det frie marked								
Omsetnings type:										
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 eller delvis	<input type="checkbox"/> 3 præsjon	<input type="checkbox"/> 4 Twangs-	<input type="checkbox"/> 5 oppsjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifte-	<input type="checkbox"/> 8 Annet				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.										
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag:										
Kr 85 000 (åttifemtusen)										
4. Overdras fra:										
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel								
91 6849524	Tovdal Forbruksforening A/S									
.....										
.....										
.....										
.....										
5. Til:										
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge								
/	Kai Åge Kristiansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei							
.....										
.....										
.....										
.....										
6. Særskilte avtaler:										
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses										
sjå eige vedlegg										
 Dok.nr. 8617 Tinglyst 06.11.1998 Emb. 036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM										

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøpar dekker utgifter til oppmåling av tomt samt tinglysing-kostnader og dok. avgift

Kjøpesummen forventas å vere innbetalt ved tinglysing av skjøte.

Kjøpekontrakt mellom partane er utstedt og undertegna av styreformannen i Tovdal Forbruksforening A/S den 11. mai 1998

7. Kjøpers/erververs erklaering ved overdragelse av boligseksjon:

Jeg/vi erklaerer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsene i § 10 jførde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 - Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut sine ansatte.

Stid. dato: Ramse 11/9-98

Kjøpers/erververs underskrift: Kai Åge Kristiansen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.

- Er utsteder(ne) gift eller registrerte(r) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
- Er utstederne gift eller registrerte partnerne med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
- Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser:

Stid. dato: Tovdal den

Utstenders underskrift: Tovdal Forbruksforening A/S

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tovdal Forbruksforening A/S Liv G. Ramse (styreformann)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: 1. Ektefelles/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. Vilneunderskrift: Siv Annie Dale Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse: 4837 Dølemo

2. Vilneunderskrift: Geir Austenå Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse: 4837 Dølemo

Bortfesters underskrift: Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver^(b)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrerte(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partner med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefelle(n)e /registrerte(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekrefelser	
Som eier/ester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Fedtselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	I Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) 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	I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- 1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjørpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underlefestnummer (ufn) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttas.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nytties.
- 5) Separerte regnes som gifte, og bølgen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
- 6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjanne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefelle/samtykke.
- 7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokat/filmakting og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, enververen og enververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Særskilte avtalar mellom Kai Åge Kristiansen og Tovdal Forbruksforening A/S

1. Tomta er avgrensa mot fylkesvegen på austsida av huset, mot jorde til gnr.11 br.nr 4 på nord og vestsida, og går parallelt med husveggen i ytterkant av trappa på sydsida av huset.

2 Kai Åge Kristiansen overtek gjerdeplikt mellom denne tomta og gnr. 11 bnr. 4.

3 Tovdal Forbruksforening A/S skal utan å betale leige ha bruks- og råderett over 1. etasje dvs. "Pakkbu", flaskelager, og dei rom "På Bua" disponerer, og har rett til å drive framleige i desse roma, såfremt verksemda ikkje medfører sjenerande støy. Tovdal Forbruksforening A/S dekker skader utover normal slitasje i denne delen av bygningen, bortsett frå utvendig vedlikehald.

4 Den nye eigar forpliktar seg til å måle huset utvendig når det trengs og minst kvart 8. år.

5 Tovdal Forbruksforening A/S har forkjøpsrett ved eit vidare salg av eigedomen.

6. Pnkt. 3, 4 og 5 fell vekk dersom Tovdal Forbruksforening A/S ikkje lenger eksisterer.



BUDSKJEMA



Eiendom

Øvre Ramse 187, 4869 DØLEMO, gnr. 11, bnr. 15 i Åmli kommune.

Oppdragsnummer: 92240095

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtakelse

Evt. forbehold

Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmebleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmebleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

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

Dato/sted

Signatur



Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**

Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke
meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente
meglerteam i dag for
en ryddig og lønnsom
eiendomshandel!



SØRMEGLEREN

sormegleren.no