

Tveit 242

Tveit



Prisantydning: **kr 2 375 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Flott rom for enten en ekstra stue eller spisestue?



Romslig, usjenert og innholdsrik enebolig med integrert garasje - fin spisestue, lun stue og et sosialt kjøkken

OMRÅDE

Tveit

ADRESSE

Tveit 242, 4865 ÅMLI

Prisantydning

kr 2 375 000,-

Omkostninger: **kr 76 870,-**

Totalpris: **kr 2 451 870,-**

Formuesverdi: **kr 556 776,-**

Kommunale avgifter: **kr 7 088,- per år**

BRA-i: 240 m²

BRA-e: 55 m²

BRA Total: 295 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1500 m²



Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

476 57 250

louise.tallaksen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

TVEIT 242

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 120 i Åmli kommune.

Areal

BRA - i: 240 m²

BRA - e: 55 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 295 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré / hall, Soverom 1, Soverom 2, Kott , Bod 1, Toalettrom , Bod 2, Bad -Uferdig

BRA-e: 55 m² Garasje, verksted og bod

2. etasje

BRA-i: 143 m² Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken og spisestue, Stue tilbygg,

Gang tilbygg, Soverom 3, Soverom 4

3. etasje

BRA-i: 19 m² Trappegang, Mellomgang, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

77 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjen og loftsetasjen som fremgår av rapporten. Hovedetasjen har 3 terrasser/balkonger og arealet som fremgår av rapporten er det samlede arealet av terrassene. Begrenset nøyaktighet som følge av snødekte flater. Tilkomsttrapper og opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA). Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ulike inndelingssoner i kombinasjon med romfordelinger og veggtykkelser, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen av boligens hovedetasje.

Uthus: Bygningen er utført uten fullt omsluttende konstruksjon og er derfor ikke utført med måleverdig areal. Arealet er derfor ikke inkludert i arealoppstillingen. Arealet innenfor vertikale yttervegger utgjør om lag 34 m².

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Opprinnelig hobbyrom er omgjort til soverom og opprinnelig disponibelt rom i underetasjen har utgått til fordel for utvidelse av entrè/hall. Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også bygningsendringene på den nordøstlige siden. Oppholdsrommene over den tilbygde garasjedelen er ikke definert på fremlagte tegninger. Deler av fasadene avviker fra fremlagte tegninger. Det er hovedsakelig terrasser, utvendig overbygg og takvinduer som legges til grunn for vurderingen. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene og bruksendringene er formelt omsøkt og godkjent. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltak oppført etter 1981. Uthus: Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent. Merk: Deler av bygningen ligger på tilstøtende naboeiendom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter avtaler eller rettighetserklæringer for plassering av bygningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1500 m²

Tomtebeskrivelse

Deler av uthuset ligger over eiendommens grenser. Se kart.

Det fremkommer av skylddelingsforretning at tomtearealet er 1,5 mål. Eiendommen har usikre grenser. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad. Ihht. seeiendom.no er tomtearealet 1 757 kvm. Det anbefales å foreta en oppmåling av tomten for å fastsette nøyaktige arealer.

Beliggenhet

Åmli kommune er en innlandskommune og sjarmerende bygd beliggende langs Nidelva. Friluftsliv og naturopplevelser er tilgjengelig i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger fint og rolig til på Tveit i Åmli kommune. Området er perfekt for de som trenger litt ekstra plass rundt seg og for barnefamilier.

Tveit 242 har en lun beliggenhet, med nærhet til det meste. I Åmli kommune finnes det tilbud for store og små. Blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole, kafe- og bakeri, fotballbane butikker og mange friluftaktiviteter og turområder for å nevne noe.

Fra Åmli er det ca. tre kvarter til Tvedestrand og ca. en time til Arendal. Fra eiendommen til Vegårshei er det kun 36 km. , og Nelaug togstasjon befinner seg kun 22 kilometere unna eiendommen.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Grunnskole. Åmli og Dølemo skule.

Barnehage. Se oversikt over barnehagene på Åmli kommune sin nettside.

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bærende undertak. Undertaket er tilsynelatende tekket med fiberarmert undertakduk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er av nyere dato. I følge eier ble taktekkingen omlagt i perioden rundt 2016. Ytterkonstruksjonen over grunnmur/sokkelmur er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Taket er en vinkelformet flerdelt saltakskonstruksjon. Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i underetasjen. Boligen er utført med 2 stk pipeløp av elementer. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Peisovn og plassbygget peis med innsatskammer i stue. Plassbygget peis med åpen grue og emaljert vedovn av støpejern i spisestue. Vedovn av støpejern i den tilbygde stuedelen. Vannledninger i plast (rør i rør) og kobber. Synlige avløpsrør i plast. Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè/hall. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Synlige deler av grunnmuren er oppført i betongblokker og blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen. Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. Servant på bad nede er ikke koblet til vann.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja. Nytt arbeid. 2023. Faglært. Bytte sikringsskap. Firma fra Tvedestrand.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja. Eget borehull, egen septiktank.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig.

1. etasje: Entré / hall, soverom 1, soverom 2, kott , bod 1, toalettrom , bod 2, bad -Uferdig. Garasje, verksted og bod.

2. etasje: Trappegang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom , stue , kjøkken og spisestue, stue tilbygg, gang tilbygg, soverom 3, soverom

3. etasje: Trappegang, Mellomgang, Soverom

Arealene og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Opprinnelig hobbyrom er omgjort til soverom og opprinnelig disponibelt rom i underetasjen har utgått til fordel for utvidelse av entrè/hall. Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Oppholdsrommene over den tilbygde garasjedelen er ikke definert på fremlagte tegninger.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene og bruksendringene er formelt omsøkt og godkjent. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Kommentar fra takstmann:

Det er lav takhøyde i tilknytning til oppholdsrommene i loftsetasjen. Rømningsvinduer på soverom i underetasjen (opprinnelig hobbyrom) mangler trinnadkomst, som følge av høyde fra gulv.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent. Merk: Deler av bygningen ligger på tilstøtende naboeiendom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter avtaler eller rettighetserklæringer for plassering av bygningen.

Bygningen er utført uten fullt omsluttende konstruksjon og er derfor ikke utført med måleverdig areal.

Arealet er derfor ikke inkludert i arealoppstillingen. Arealet innenfor vertikale yttervegger utgjør om lag 34

m2.

Kommentar til arealene:

Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjen og loftsetasjen som fremgår av rapporten. Hovedetasjen har 3 terrasser/balkonger og arealet som fremgår av rapporten er det samlede arealet av terrassene. Begrenset nøyaktighet som følge av snødekte flater. Tilkomsttrapper og opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA). Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ulike inndelingssoner i kombinasjon med romfordelinger og veggtykkelser, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen av boligens hovedetasje.

Standard

Boligen har normal standard. Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler og installasjoner.

Innvendige gulver er utført med furugulv, laminat, belegg og fliser. Veggflatene er utført med malte panelplater, tapet og trepanel. Det er benyttet trepanel (malt og umalt) og malt trefiberpanel i tak / himlinger.

Overflatene er fra ulike tidsperioder. Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2016. I følge eier ble varmepumpen installert i 2017.

Det som møter deg er en romslig og praktisk entré med god plass til å henge fra seg og for å oppbevare yttertøy og diverse. Videre opp til andre etasje befinner det seg blant annet flere soverom, en lun og koselig stue, et sosialt kjøkken og en sjarmerende stue/spisestue med utgang til terrasse.

Kjøkken:

Kjøkken med nyere innredning og utstyr. Tregulv. Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet fliser på vegg ved utslagsvask. Det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak. Nyere fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Fronter i malt profilert utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøleskap. Kjøkkenet er i naturlig tilknytning av stuen og fremstår som et sosialt området.

Bad:

Påbegynt arbeid med baderom i boligens underetasje. Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet trepanel i tak. Utstyr: (ikke tilkoblet eller funksjonstestet) Servantinnredning og opplegg for dusjkabinett.

Bad 2:

Baderom med nyere overflater og installasjoner i boligens hovedetasje. Veggflatene i dusjsonen er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte panelplater. Det er benyttet takesplater i tak / himlingen. Utstyr: Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Planløsningen i boligen er innholdsrik og består av flere ulike rom.

Uthus:

Bygningen har enkel standard. Bygningen vurderes som kondemneringsklar.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 09.01.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Innholdsrik enebolig fra 1981, oppført i to og en halv etasje, med tilhørende enkel uthus-bygning. Fremlagte opplysninger tilsier at borebrønner ble fornyet i 2021. Kjøkken og badet rommet i hovedetasjen er av nyere dato. Videre er hovedinngangsdørene, enkelte vinduer i hovedetasjen og deler av de innvendige overflatene fornyet de senere år. Taktekkingen er av nyere dato. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, dører, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett fra oppføringsperioden, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene og rom under terreng. Uthuset vurderes som kondemneringsklart. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Enkle tilleggsbygninger

Kaninbur og overbygget søppelsorterings-skur. Enkle plassbygde trekonstruksjoner. Det er avvik: Konstruksjonene har enkel standard og oppført mot terreng. Søppelskuret fremstår i redusert forfatning og vurderes som renoveringsklart.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe ustivhet / underdimensjonert og skjevheter i skillekonstruksjon mot loftsrommene. Det ble registrert i overkant av 30 mm horisontalavvik diagonalt gjennom stuetilbygget. Det mangler søylepunkt mellom garasjeporter for jerndrager. Delvis utildekket tak/himling i bodrom under spisestue. Løsningen medfører økt varmetap og risiko for musinntrengning i konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje - Hoveddel > Bad - Uferdig > Generell

Påbegynt arbeid med badet rom i boligens underetasje. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for de påbegynte arbeidene. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet rommet er ikke ferdigstilt og derfor ikke funksjonelt. Det er ikke etablert ventilering. Det ble registrert manglende fall og motfall på deler av gulvet. Våt-soner er ikke ivaretatt. Det ble registrert ujevnheter / overflateavvik i panelt takflate/himling.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet mangler avtrekksventilering. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det ble registrert malingsflass og påbegynt delaminering i bunn av veggplater. Overgang til dusjsonen er særlig utsatt for fuktbelastning og det ble registrert svelling i bunn av veggplate. Våtromsplater i dusjsonen mangler fuge mellom bunnfyllingslist og nedre platekant. Påbegynt svelling i tilknytning til plateskjøter. Det ble registrert motfall på deler av gulvet, utenfor dusjsonen. Videre ble det registrert løst overgangsbeslag til dusjsonen.

Spesialrom > Underetasje - Hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ufagmessig utførelse av belistningsoverganger. Det er åpne vannrør til servant.

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger

Det er avvik: Installasjonen er frakoblet / defekt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè/hall. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig håndskrevet kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger kun anleggsdokumentasjon for deler av anlegget. Det mangler lampe kuppel i tilknytning til trappegang i hovedetasjen. Det ble registrert utvendige ledninger over betongdrager med uisolerte endeavslutninger. Videre ble det registrert hull i sikringsskap/skrog som ikke er tettet. Enkelte innfelte taklamper/spotter er ikke funksjonelle.

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

Det mangler røykvarsler i loftsetasjen. Tilgjengelig brannslukningsapparat i stuetilbygget er produksjonsmerket 2013 (over 10 år).

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Taktekkning

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og innvendige overflater. På grunn av manglende inspeksjonsluke / tilkomstluke til øverloft og snø/isdekte takflater er det ikke tilstrekkelig grunnlag for detaljvurdering av bygningsdelen. Bærende undertak. Undertaket er tilsynelatende tekket med fiberarmert undertakduk. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekkning er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløpsvann fra det nordvestlige taknedløpet bør føres / ledes bort fra bygningskroppen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av kledningen er utsatt for direkte vannsprut fra tilstøtende terrasser. Deler av kledningen har stengt lufting og deler av kledningen mangler musetting i bunn. Kledningen er for øvrig ikke synlig gjennomluftet. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Det mangler inspeksjonsluker til knekotter og kryploft / øverloft. Forskriftsmessig påkrevet. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Stedvis innvendig kondensering i karmen og nedre del av glassfelt. Kjellervinduer ved hovedinngang er utført med utette utvendige fasadeløsninger. Det ble registrert sprukket / skadet vasshelle i tilknytning til baderomsvindu i hovedetasjen. Enkelte slagregnsutsatte vinduer mangler vassheller i topp.

Utvendig > Hovedinngangsdører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det mangler utvendig terskelbeslag. Utett mot pakning. Sidefelt og hovedinngangsdør står i nær/direkte kontakt med betonggulv, uten overgangsbeslag og er utsatt for direkte slagregnsbelastning.

Utvendig > Boddører og garasjeporter

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det ble registrert overflaterust og slitasje i tilknytning til bevegelige deler for garasjeportene.

Utvendig > Terrassedører

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Loftsetasje: Vanskelig å åpne/lukke, mangler utvendig terskelbeslag og tettepakning.

Kjøkken: Utett mellom dørbblad og karm, mangler utvendig terskelbeslag og ettermontert katteluke som medfører trekk/kaldtrass i dørbbladet. Skyvedør: Utvendig slitasje og manglende tettepakning mellom dørbblad og karm. Begrenset utvendig undersøkelse som følge av snø ved veggfoten. Naturlige aldringsvekkelser for isolerglasser.

Utvendig > Terrasser hovedetasje

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det ble registrert sprekker i kantsøyle / mursøyle. Deler av konstruksjonene er festet direkte mot kledning. Løsningen medfører redusert mulighet for vedlikehold og uttørking av fukt. Rekkverk har vedlikeholdsbehov. Det ble registrert noe horisontalavvik og defekt port i tilknytning til

stuetilbygget.

Utvendig > Luftbalkong - Loftsetasje

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Utvendige trapper - 2

Det er avvik: Det mangler håndløpere / rekker i trappeløpet.

Utvendig > Utvendige trapper - 1

Det er avvik: Synlig overflateslitasje. Det mangler håndløper på en side og det ble registrert råte i bunn av rekke.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Varierende grad av slitasje. Enkelte merker etter mekaniske oppheng /innfestinger på veggflatene, tørkespalter mellom gulvbordene, stedvis gulvknikk og lokale slitasjesymptomer. Påbegynt delaminering og kort avstand mellom endeskjøter i tilknytning til laminatgulv i loftsetasjen. Videre ble det registrert ufagmessig tilpasning av laminatgulv, mot ytterkanter. Redusert limdekning / bom under enkelte fliser, hovedsakelig i tilknytning til peisovn i hovedetasjen.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik: Det ble registrert sprekk i peiskapper, hovedstue og spisestue. Horisontalsprekk i pipepuss og sprekk i overgang mellom pipeløp og brannmur i den tilbyde stuedelen. Pipeløpene mangler pussoverflater i tilhørende bodrom, i underetasjen. Røykbro/røykrørsgjennomføring mellom ildsteder i spisestue og pipeløp i den tilbygde stuedelen bør kontrolleres av kommunens brann og feiervesen som følge av avstand til konstruksjonsdeler av tre. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Rom Under Terreng

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Det ble målt 21% (vektprosent) i tilgjengelig bakenforliggende trekonstruksjon, med påfølgende risiko for skader i konstruksjonen. Asfaltimpregnert papp mot yttervegg medfører økt risiko for soppvekst ved oppfukning.

Innvendig > Kryp kjeller

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er avvik: Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik: Trappeløpet mellom hovedetasjen og loftsetasjen har noe bratt stigning.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Varierende grad av overflateslitasje.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er avvik: Teknisk utførelse medfører risiko for utettheter som ikke gir seg til kjenne ved hulltaking i et lokalt område. Konstruksjonen betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken og spisestue > Overflater og innredning

Det er avvik: Det ble registrert noe overflateskrap / bruksslitasje. enkelte ujusterte fronter og ufagmessige avslutninger. Påbegynt delaminering i skapskrog ved oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Aldersvurderingen omfatter de gjenværende delene av kobberrørsopplegget. Vannfordelerstokk er plassert i skap uten synlig sluk for bortledning av lekkasjevann. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden. Utslagsvask i bod/teknisk rom er delvis løsnet fra veggfeste.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

kan være frostutsatt i den kalde årstiden. Det er ikke lokalisert løsning for utlufting av avløpet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Det er avvik: Det ble registrert friksjonslyd i utedelen. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmepumpen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Deksel foran el-koblinger er fjernet.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler klemlist i tilknytning til synlige deler av den vertikale fuktsikringen mot garasjedelen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Enkel ufagmessig utførelse av lettklinkermur i tilknytning til bodrom under spisestuedelen. Overgangsprekk på den nordøstlige siden tilsier at det er setninger / sig i den tilbygde delen. Det ble registrert sprekkdannelser i murverkene.

Tomteforhold > Terrangforhold

Det er avvik: Deler av det omkringliggende terrenget har fall mot grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Private vann og avløpsanlegg kan tidvis være frostutsatt i den kalde årstiden.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at septiktank eller spredegrøft er rehabilitert siden byggeår.

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr/stekeovn/koketopp og integrert mikrobølgeovn.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om at det er nyere tak (usikker på årstallet, da dette ble gjort av forrige eier), nyere borehull og septik. Videre opplyser selger om nyere sikringsskap og el-bil lader i garasje.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om at de har brukt Altibox.

Parkering

Parkering på tomten og i integrert garasje.

Forsikringsselskap

Watercircles

Polisenummer

100965437

Radonmåling

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Diverse

Forsikringspremie: ca. 9 700,- opplyser selger.

ENERGI**Oppvarming**

Vedovn, varmepumpe og varmekabler på begge bad og i gang.

Dersom det er rom i

boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har oversendt skjermbilde av en energirapport for året 2023, se vedlagt bilde i salgsoppgaven. Utfra beregninger fra skjermbildet som ligger vedlagt, ligger nåværende eier sitt strømforbruk gjennomsnittlig på rundt 1 500 kWh i måneden. Dette er et ca. estimat utfra vedlagt skjermbilde og det må tas forbehold om at estimatet kan variere utfra hvordan man leser energirapporten. Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 7 088

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De årlige kommunale avgiftene inneholder:

Renovasjon: 4 351,-

Slam: 2 737,- (en tømning i året)

Info eiendomsskatt

Åmli kommune har besluttet at den kommunale eiendomsskatten opphører fra 01.01.2023. Denne avgiften eksisterer derfor ikke.

Formuesverdi primær

Kr 556 776

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 115 749

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4217/43/120:

21.03.1980 - Dokumentnr: 2297 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:43 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1505459 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:43 Bnr:120

09.06.1982 - Dokumentnr: 3993 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:43 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:43 Bnr:152

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1982 - Dokumentnr: 3994 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:43 Bnr:119

Bestemmelse om vannrett

27.10.2015 - Dokumentnr: 993233 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:43 Bnr:119

27.10.2015 - Dokumentnr: 993233 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:43 Bnr:119

Bestemmelse om å anlegge og vedlikeholde vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.12.1981. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Opprinnelig hobbyrom er omgjort til soverom og bruksendret etter at ferdigattest er gitt og opprinnelig disponibelt rom i underetasjen har utgått til fordel for utvidelse av entrè/hall. Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Oppholdsrommene over den tilbygde garasjedelen er ikke definert på fremlagte tegninger. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Tilbygget fremkommer på tegninger, men det er ikke utstedt ferdigattest for tilbygget. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.1981.

Vei, vann og avløp

Vei. Privat. Selger opplyser om at de har en egen privat avtale angående brøyting ved vinterstid. Ny eier må selv undersøke brøyteordninger.

Vann. Privat. Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn.

Avløp. Privat. Avløp føres til septiktank.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 375 000

Totalpris

Kr 2 451 870

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 375 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 370,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 370,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
76 870,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 435 370,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 451 870,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meglers plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal meglers 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 meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers rett til å avvike kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter meglers har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/41230106. Dokumentene kan også fås hos meglers ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og digital grunnpakke kr 9.000,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 107 900,00,- inkl. mva.

Selger

Tom-Ronnie Ballestad Sørensen
Marie Ballestad Sørensen

Oppdragsansvarlig

Louise Tallaksen
Eiendomsmegler
louise.arneberg@sormegleren.no
Tlf: 476 57 250

Ansvarlig megler

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmeqleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.09.2024



Velkommen inn!



Godt med naturlig belysning fra vinduene



Kjøkken med nyere innredning og utstyr



Koselig stemning og atmosfære!



Romslig entré



Lunt og romslig



Boligens samlingspunkt?



Soverom i andre etasje



Her kan sene og hyggelige kvelder nytes med venner og familie



Praktisk med integrert garasje



Kveldsstemming rundt spisebordet



Se for deg ett langbord dekt for ett hyggelig middagsselskap her





Lunt og hyggelig! Legg merke til trebjelkene og takhøyden



Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2016. I følge eier ble varmepumpen installert i 2017



Godt med skap og benkeplass



Boligens kjøkken i tilknytning av stuene



Hyggelige plenområder på baksiden av boligen



Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger



Baderom



Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger

Tveit 242

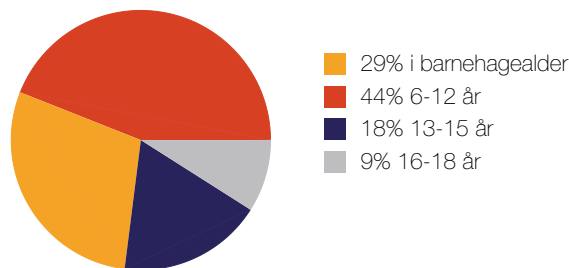
Offentlig transport

🚶 Tveitkrysset Linje 156	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Nelaug stasjon Linje F5, R50	21 min 🚶 20.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 25 min 🚶

Skoler

Åmli skule (1-10 kl.) 189 elever, 14 klasser	8 min 🚶 5.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	43 min 🚶 41.9 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	55 min 🚶 60.6 km

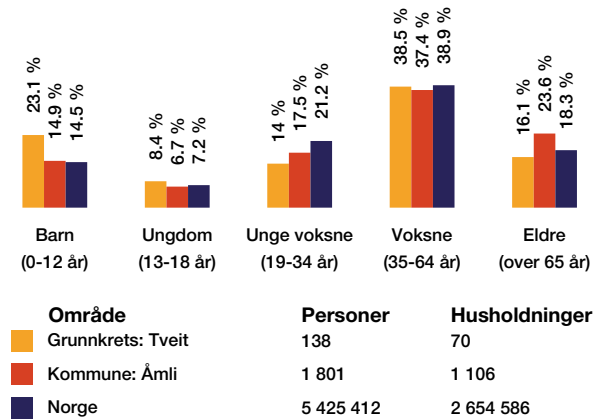
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

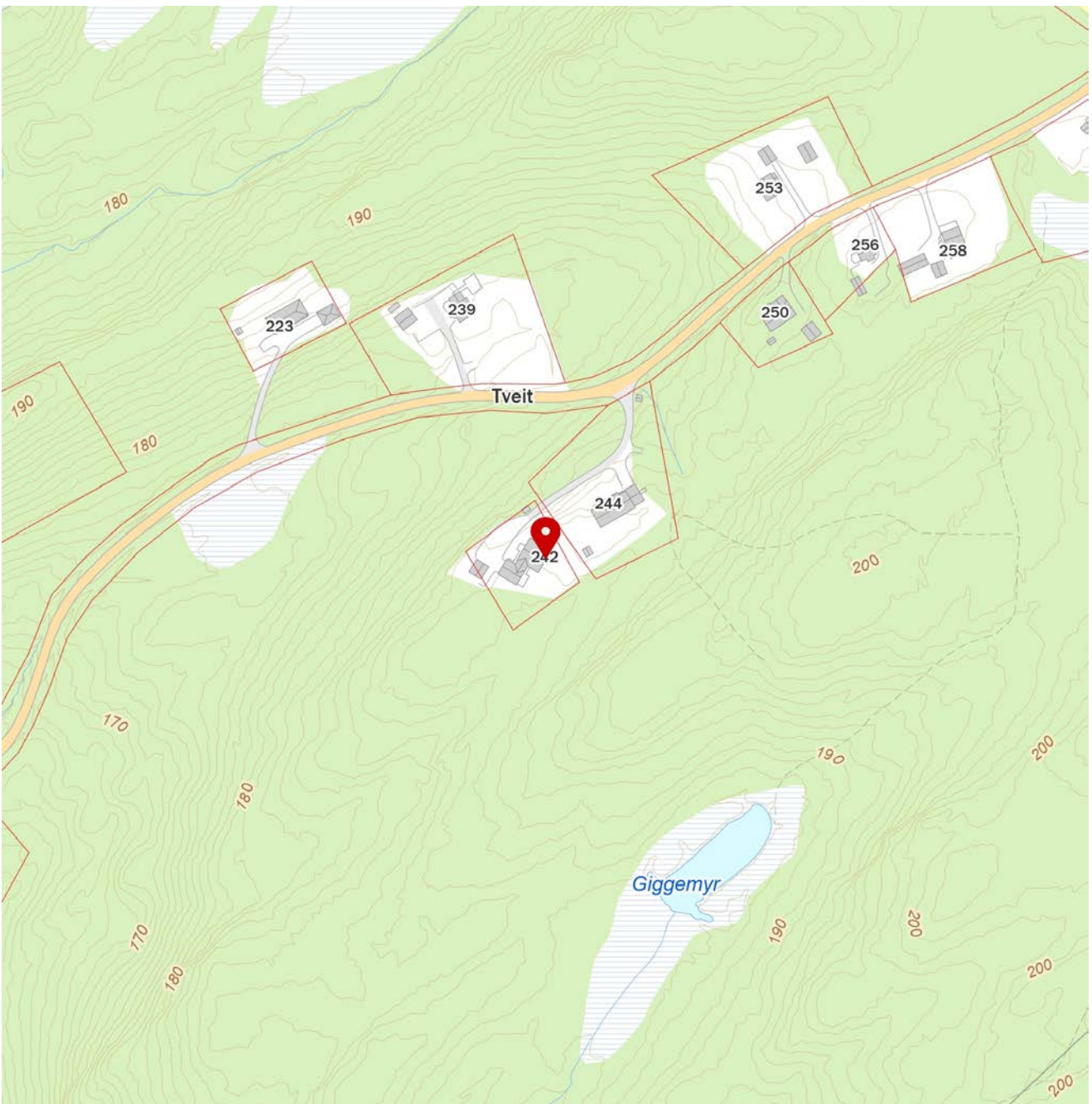
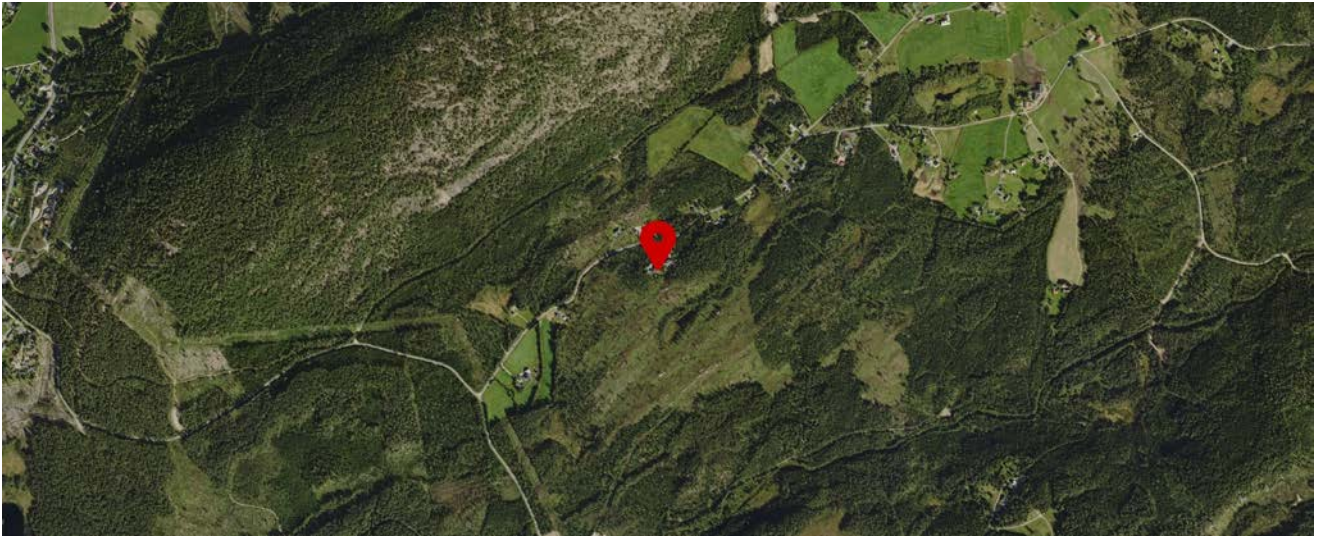
Klokkargarden barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 🚶 4.7 km
Beverborga barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
Dølemo barnehage (1-5 år) 14 barn	14 min 🚶 14.2 km

Dagligvare

Coop Prix Åmli Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4 km
Joker Åmli	6 min 🚶

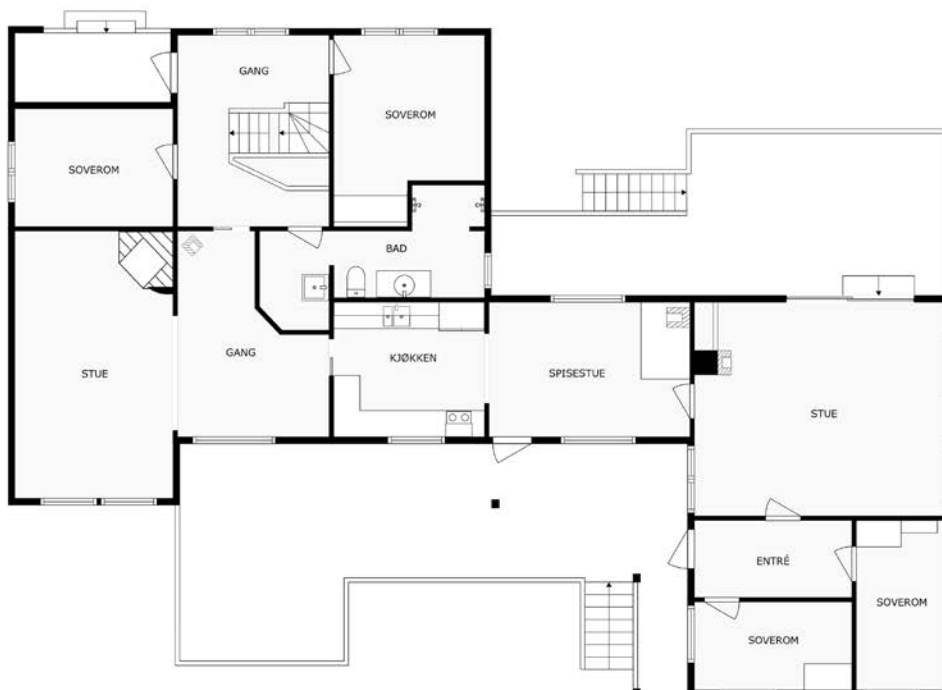
Sport

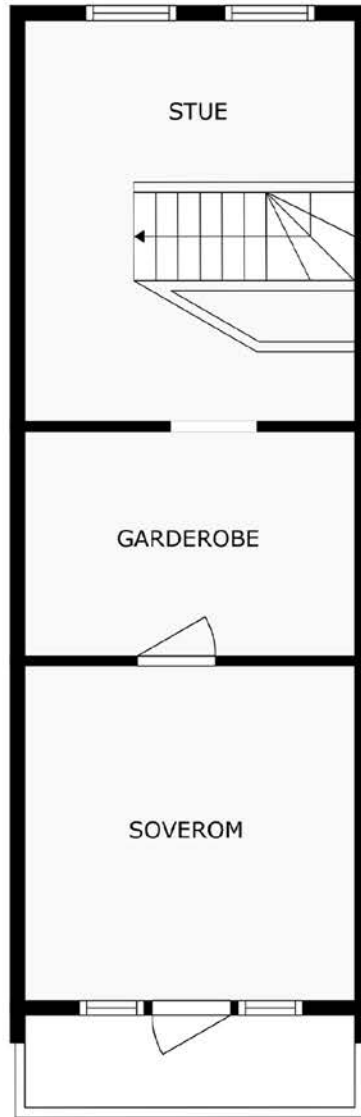
🏠 Århuskleiva nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 🚶 2.8 km
🏠 Åmli nærmiljøanlegg Basket, sandvolleyball	8 min 🚶 5 km
🏃 Åmli fysioterapi og trening	6 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren AS, avd. Risør/Tvedestrand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024







Tilstandsrapport

📍 Tveit 242, 4865 ÅMLI

📖 ÅMLI kommune

gnr. 43, bnr. 120

Areal (BRA): Enebolig 295 m², Uthus 0 m²



Befaringsdato: 09.01.2024

Rapportdato: 18.01.2024

Oppdragsnr.: 20201-1387

Referansenummer: XW5952

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmari@live.no



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1981, oppført i to og en halv etasje, med tilhørende enkel uthus-bygning.

Fremlagte opplysninger tilsier at borebrønnen ble fornyet i 2021. Kjøkken og baderommet i hovedetasjen er av nyere dato. Videre er hovedinngangsdørene, enkelte vinduer i hovedetasjen og deler av de innvendige overflatene fornyet de senere år. Taktekkingen er av nyere dato.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, dører, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett fra oppføringsperioden, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene og rom under terreng.

Uthuset vurderes som kondemneringsklart.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Loftsetasje	19	0	0	19
Hovedetasje	143	0	0	143
Underetasje - Hoveddel	78	0	0	78
Underetasje - Garasje og bod	0	55	0	55
Sum	240	55	0	
Sum BRA	295			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sum	0	0	0	
Sum BRA	0			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Opprinnelig hobbyrom er omgjort til soverom og opprinnelig disponibelt rom i underetasjen har utgått til fordel for utvidelse av entrè/hall. Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også bygningsendringene på den nordøstlige siden. Oppholdsrommene over den tilbygde garasjedelen er ikke definert på fremlagte tegninger. Deler av fasadene avviker fra fremlagte tegninger. Det er hovedsakelig terrasser, utvendig overbygg og takvinduer som legges til grunn for vurderingen.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene og bruksendringene er formelt omsøkt og godkjent. Det er ikke utstedt ferdiggattest for tiltak oppført etter 1981.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

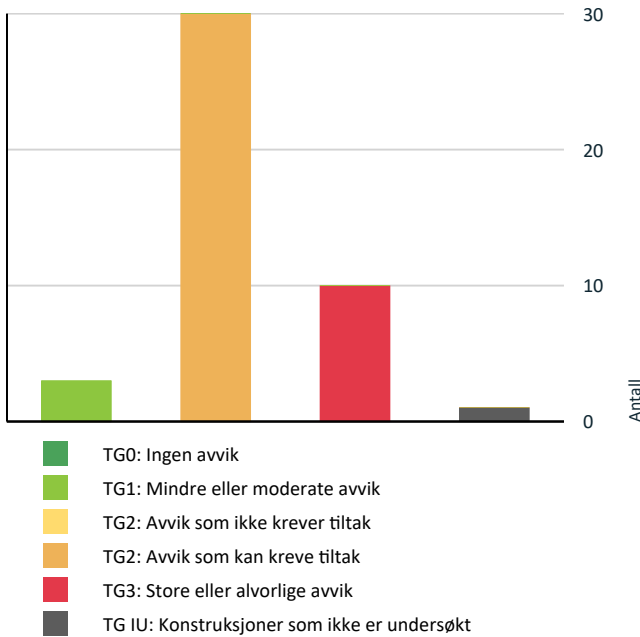
Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent.

Merk:

Deler av bygningen ligger på tilstøtende naboeiendom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter avtaler eller rettighetserklæringer for plassering av bygningen.

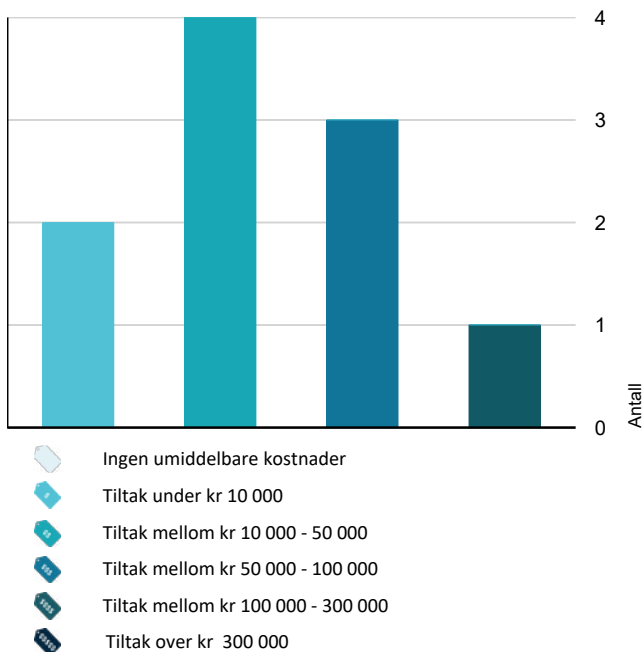
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600, rapportinstruksen og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Åpne arealer for terrasser og balkonger (TBA) i tilknytning til hovedetasjen og loftsetasjen er inkludert i rapporten. Opparbeidelse mot terreng er ikke oppmålt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Enkle tilleggsbygninger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Hoveddel > Bad - Uferdig > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Underetasje - Hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedinngangsdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Boddører og garasjeporter [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser hovedetasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Luftbalkong - Loftsetasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken og spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler og installasjoner.

UTVENDIG

! TG 1U Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og innvendige overflater. På grunn av manglende inspeksjonsluke / tilkomstluke til øverloft og snø/isdekte takflater er det ikke tilstrekkelig grunnlag for detaljvurdering av bygningsdelen.

Bærende undertak. Undertaket er tilsynelatende tekket med fiberarmert undertakduk. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er av nyere dato. I følge eier ble taktekingen omlagt i perioden rundt 2016.

Vurdering av avvik:
• Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Nyere takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsvann fra det nordvestlige taknedløpet bør føres / ledes bort fra bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen over grunnmur/sokkelmur er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen er utsatt for direkte vannsprut fra tilstøtende terrasser. Deler av kledningen har stengt lufting og deler av kledningen mangler musetetting i bunn. Kledningen er for øvrig ikke synlig gjennomluftet. Utvendige overflater har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Lufting bør etableres for å unngå kondens og opphopning av dampholdig luft i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og innvendige overflater. På grunn av manglende inspeksjonsluke / tilkomstluke til øverloft er ikke øverloft / kryp loftet vurdert.

Taket er en vinkelformet flerdelt saltakskonstruksjon. Deler av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak over innredede rom, i tilknytning til den opprinnelige delen.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler inspeksjonsluker til knekotter og kryp loft / øverloft. Forskriftsmessig påkrevet.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det må etableres forskriftsmessige tilkomstluker til øverloft / kryp loft. Videre anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

📍 TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2 og 3-lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1980 og 1984. Enkelte nyere nyere vinduer med glassfelt fra 2013 i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Stedvis innvendig kondensering i karmen og nedre del av glassfelt.

Kjellervinduer ved hovedinngang er utført med utette utvendige fasadeløsninger. Det ble registrert sprukket / skadet vasshelle i tilknytning til baderomsvindu i hovedetasjen. Enkelte slagregnsutsatte vinduer mangler vassheller i topp.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger av glassfelt eller hele gjenværende vinduer fra byggeår. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Ettermontere vassheller over slagregnsutsatte vinduer, uten overdekning. Utskiftning av defekt vasshelle ved baderomsvindu.



📍 TG 1 Takvinduer

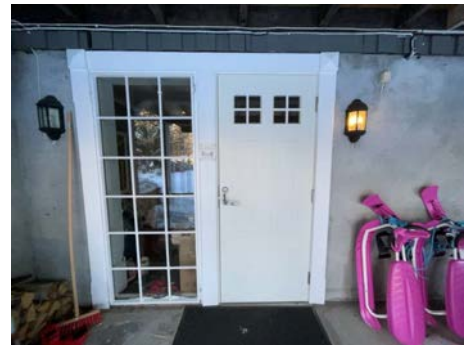
Tilstandsrapport

PVC-vinduer med 3 lag glass, produksjonsmerket 2017.

Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon av innvendig side. Takvinduer kan medføre byggtekniske utfordringer i form av kondensering og/eller vanninntrengning. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer. Anbefaler på generelt grunnlag å føre periodiske tilsyn med overgangstekkinger mellom inndekning og undertak.

Tilstandsgraden vurderes ut fra vinduenes alder og at det ikke var synlige fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Årstill: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Hovedinngangsdører

Tre/trefiberdører i malt utførelse. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2007 og 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Utett mot pakning. Sidefelt og hovedinngangsdør står i nær/direkte kontakt med betonggulv, uten overgangsbeslag og er utsatt for direkte slagregnsbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjusteringer for bedre tetting mot pakning. Ettermontere utvendige terskebeslag for å unngå slagregnsinntrengning.



TG 2 Boddører og garasjeporter

Enkle tredører - boddører.

Malte leddporter i tre med manuell åpne / lukke - funksjon.

Vurdering av avvik:

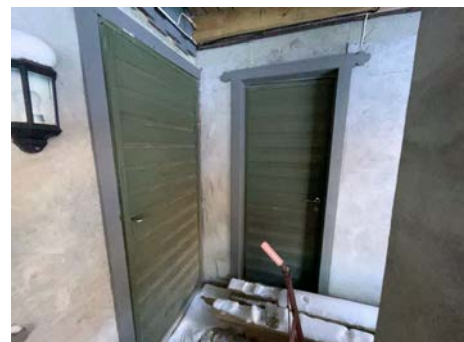
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert overflaterust og slitasje i tilknytning til bevegelige deler for garasjeportene.

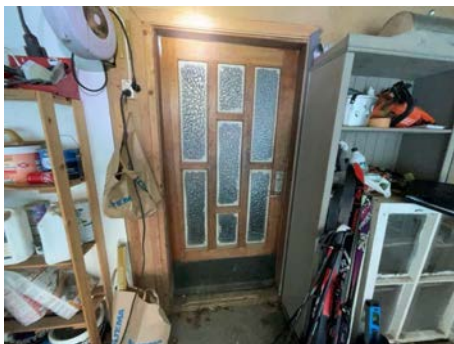
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører må etterjusteres og det er tid for overflatevedlikehold. Videre må det utføres utbedringer, overhaling og smøring av bevegelige deler i tilknytning til garasjeporter.



Tilstandsrapport



Terrassedører

Loftsetasje: Tredør i malt utførelse. Glassfelt er produksjonsmerket 1984.

Kjøkken: Tredør i malt utførelse med ettermontert katteluke. Glassfelt er produksjonsmerket 1980.

Stuetilbygg: Skyvedør i tre. Glassfelt er produksjonsmerket 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Loftsetasje: Vanskelig å åpne/lukke, mangler utvendig terskelbeslag og tettpakning.

Kjøkken: Utett mellom dørbblad og karm, mangler utvendig terskelbeslag og ettermontert katteluke som medfører trekk/kaldtras i dørbildet.

Skyvedør: Utvendig slitasje og manglende tettpakning mellom dørbblad og karm. Begrenset utvendig undersøkelse som følge av snø ved veggfoten.

Naturlige aldringsvekkelser for isolerglasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Løpende vedlikehold, etterjusteringer og det må påregnes kommende utskiftninger av glassfelt og tettpakninger, eventuelt utskiftning av dørene i sin helhet for bedre isolering og tettefunksjon.



Terrassedør - Loftsetasje.



Terrassedør - Kjøkken.



Skyvedør - Stuetilbygg.

Terrasser hovedetasje

Trekonstruksjoner med malt rekke fra ulike tidsperioder. Overflater kan ikke detaljvurderes som følge av snødekte flater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det ble registrert sprekker i kantsøyle / mursøyle. Deler av konstruksjonene er festet direkte mot kledning. Løsningen medfører redusert mulighet for vedlikehold og uttørking av fukt. Rekkverk har vedlikeholdsbehov. Det ble registrert noe horisontalavvik og defekt port i tilknytning til stuetilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Tilstandsrapport

Det må påregnes kommende oppretting av terrassen ved stuetilbygget. Videre anbefales etablering av fundamentering ved yttervegg for å unngå eksisterende innfestinger mot vegg. Vedlikehold av overflater. Sprekksymptomer i mursøyler må holdes under oppsikt for tilstandsendringer.



TG 2 Luftebalkong - Loftsetasje

Trekonstruksjon med malt rekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Videre anbefales jevnlig tilsyn med tetting for bjelkegjennomføringer i ytterkonstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper - 2

Utvendig betongtrapp.
Overflater kan ikke vurderes som følge av snødekte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det mangler håndløpere / rekker i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ettermontering av håndløpere i trappeløpet.



TG 2 Utvendige trapper - 1

Plassbygget tretrapp med malt rekke.

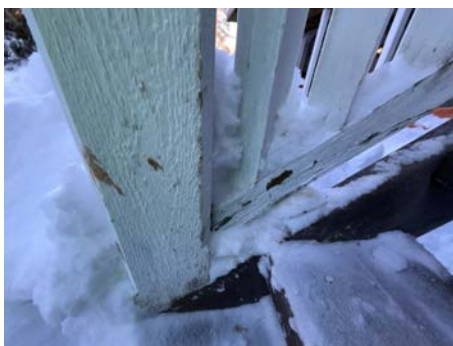
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Synlig overflateslitasje. Det mangler håndløper på en side og det ble registrert råte i bunn av rekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Overflatevedlikehold. Ettermontering av håndløper på en side og utbedring av råtesymptomer.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med furugulv, laminat, belegg og fliser. Veggflatene er utført med malte panelplater, tapet og trepanel. Det er benyttet trepanel (malt og umalt) og malt trefiberpanel i tak / himlinger.

Overflatene er fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av slitasje. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene, tørkespalter mellom gulvbordene, stedvis gulvknirk og lokale slitasjesymptomer.

Påbegynt delaminering og kort avstand mellom endeskjøter i tilknytning til laminatgulv i loftsetasjen. Videre ble det registrert ufagmessig tilpasning av laminatgulv, mot ytterkanter. Redusert limdekning / bom under enkelte fliser, hovedsakelig i tilknytning til peisovn i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 3 Enkle tilleggsbygninger

Kaninbur og overbygget søppelsorterings-skur.
Enkle plassbygde trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene har enkel standard og oppført mot terreng. Søppelskuret fremstår i redusert forfatning og vurderes som renoveringsklart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering eller sanering/fjerning av søppelskur.
Det er uvisst om kaninbur vil medføre ved et eventuelt salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Noe ustivhet / underdimensjonert og skjevheter i skillekonstruksjon mot loftsrommene. Det ble registrert i overkant av 30 mm horisontalavvik diagonalt gjennom stuetilbygget. Det mangler søylepunkt mellom garasjeporter for jerndrager.

Delvis utildekket tak/himling i bodrom under spisestue. Løsningen medfører økt varmetap og risiko for musinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med 2 stk pipeløp av elementer.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Peisovn og plassbygget peis med innsatskammer i stue.
- Plassbygget peis med åpen grue og emaljert vedovn av støpejern i spisestue.
- Vedovn av støpejern i den tilbygde stuedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i peiskapper, hovedstue og spisestue. Horisontalsprekk i pipepuss og sprekk i overgang mellom pipeløp og brannmur i den tilbygde stuedelen. Pipeløpene mangler pussoverflater i tilhørende bodrom, i underetasjen. Røykbro/røykrørsgjennomføring mellom ildsteder i spisestue og pipeløp i den tilbygde stuedelen bør kontrolleres av kommunens brann og feiervesen som følge av avstand til konstruksjonsdeler av tre. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av fundamenter for peis-løsninger.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanleggene i bygningen.



TG 2 Rom Under Terreng

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppførede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Det ble målt 21% (vektprosent) i tilgjengelig bakenforliggende trekonstruksjon, med påfølgende risiko for skader i konstruksjonen. Asfaltimpregneret papp mot yttervegg medfører økt risiko for soppvekst ved oppfukting.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Rom med tilbakefylte ytterkonstruksjoner må holdes varme og tilstrekkelig ventilert, inntil rommene en gang skal renoveres. Videre må ytterkonstruksjonene holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og Terrengforhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktnivå/vektprosent i innført trevegg.

KG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller eller blindkjeller uten fysisk tilkomstlukke på den nordøstlige siden.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er avvik:

Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

KG 2 Innvendige trapper

Nyere svingtapper med malte vanger og lakkede gangtrinn.

Vurdering av avvik:

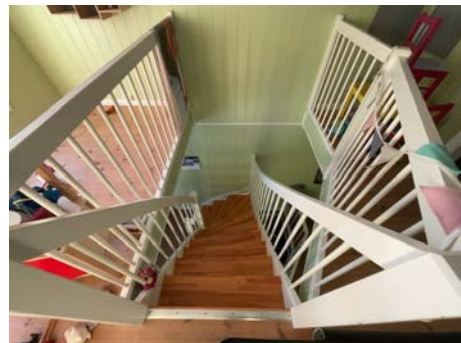
- Det er avvik:

Trappeløpet mellom hovedetasjen og loftsetasjen har noe bratt stigning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak. Stigningsforhold kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.



KG 2 Innvendige dører

Malte speildører i tre. Malt skyvedør i tre og malte lettører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD - UFERDIG

Generell

Påbegynt arbeid med badrom i boligens underetasje. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for de påbegynte arbeidene.

Overflater:
Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet trepanel i tak.

Utstyr: (ikke tilkoblet eller funksjonstestet)
Servantinnredning og opplegg for dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badrommet er ikke ferdigstilt og derfor ikke funksjonelt. Det er ikke etablert ventilering. Det ble registrert manglende fall og motfall på deler av gulvet. Våt-soner er ikke ivaretatt. Det ble registrert ujevnheter / overflateavvik i panelt takflate/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved ferdigstilling av våtrommet må det etableres kabinett ved dusjing, elektrisk styrt avtrekksvifte og det bør installeres automatisk lekkasjestopper / waterguard som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjsonen. Dersom våt-soner og gulvfall skal bli ivaretatt må våtrommet bygges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE - HOVEDDEL > BAD - UFERDIG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod/teknisk rom, mot våt-sone bak servant. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med nyere overflater og installasjoner i boligens hovedetasje. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:
Veggflatene i dusjsonen er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte panelplater. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:
Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet mangler avtrekksventilering. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det ble registrert malingsflass og påbegynt delaminering i bunn av veggplater. Overgang til dusjsone er særlig utsatt for fuktbelastning og det ble registrert svelling i bunn av veggplate. Våtromsplater i dusjsone mangler fuge mellom bunnfyllingslist og nedre platekant. Påbegynt svelling i tilknytning til plateskjøter. Det ble registrert motfall på deler av gulvet, utenfor dusjsone. Videre ble det registrert løst overgangsbeslag til dusjsone.

Konsekvens/tiltak

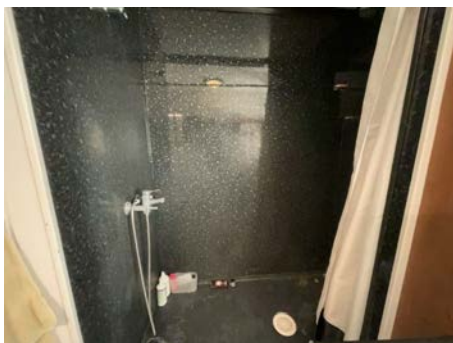
- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende reovering av baderommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk, inntil våtrommet skal reoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kombinert bad / vaskerom.



Dusjsone med forheng.

[HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM](#)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom, mot dusjsone. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk utførelse medfører risiko for utettheter som ikke gir seg til kjenne ved hulltaking i et lokalt område. Konstruksjonen betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal reoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

[HOVEDETASJE > KJØKKEN OG SPISESTUE](#)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med nyere innredning og utstyr.

Overflater:

Tregulv. Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet fliser på vegg ved utslagsvask. Det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak.

Innredning:

Nyere fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Fronter i malt profilert utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Utløpt garantitid for installasjonene. Avsatt plass til kjøleskap.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe overflateskrap / bruksslitasje. enkelte ujusterte fronter og ufagmessige avslutninger. Påbegynt delaminering i skapskrog ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og etterjustering av fronter. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN OG SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.



SPESIALROM

UNDERETASJE - HOVEDDEL > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til underetasjen.

Overflater:
Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet trepanel i himlingen.

Utstyr:
Servant og standard toalett.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse av belistningsoverganger. Det er åpne vannrør til servant.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner. Videre må det påregnes kosmetiske utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) og kobber. Vannfordelerstokk og varmtvannsbereider er etablert i badromsskap, underetasje. Trykktank og filter er plassert i tilstøtende bod/teknisk rom. Nyere trykktank er produksjonsmerket 2021.

Vurdering av avvik:

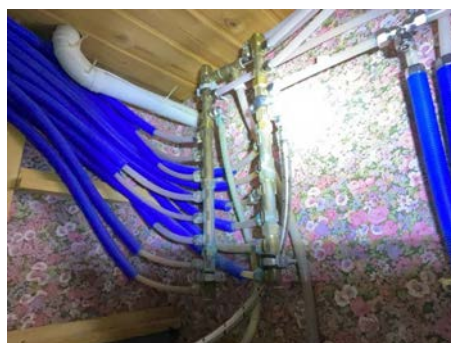
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Aldersvurderingen omfatter de gjenværende delene av kobberørsopplegget. Vannfordelerstokk er plassert i skap uten synlig sluk for bortledning av lekkasjevann. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden. Utslagsvask i bod/teknisk rom er delvis løst fra veggfeste.

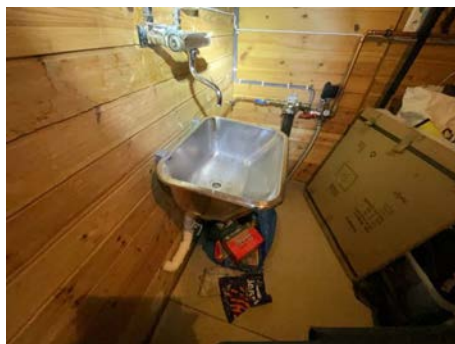
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anbefaler ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Videre må vannfilter renses og vedlikeholdes jevnlig.



Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden. Det er ikke lokalisert løsning for utlufting av avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og tilluftsventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i våtrommene og toalettrommet, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

ⓘ TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2016. I følge eier ble varmpumpen installert i 2017. Utløpt garantitid for installasjonen. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd i utedelen. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmpumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter er plassert i skap på baderommet i underetasjen. Berederen er produksjonsmerket 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

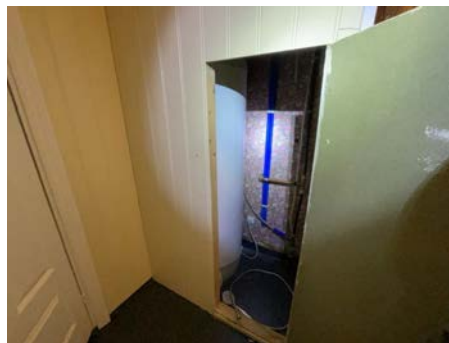
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Deksel foran el-koblinger er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Deksel foran el-koblinger må monteres. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskifting av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.



ⓘ TG 3 Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Installasjonen er frakoblet / defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av installasjonen og oppgradering av tilhørende røropplegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè/hall. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig håndskrevet kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger kun anleggsdokumentasjon for deler av anlegget. Det mangler lampekuppel i tilknytning til trappegang i hovedetasjen. Det ble registrert utvendige ledninger over betongdrager med uisolerte endeavslutninger. Videre ble det registrert hull i sikringsskap/skrog som ikke er tettet. Enkelte innfelte taklamper/spotter er ikke funksjonelle.

Det foreligger godkjent sluttrapport etter el-tilsyn, datert 27.11.2023.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Sikringsskapet ble byttet januar 2023
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja det vi vet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Se svar på 1. Ikke noe mer enn dette vi vet
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja, Desember 2023. Ingen avvik

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger kun anleggsdokumentasjon for deler av anlegget. Det mangler lampekuppel i tilknytning til trappegang i hovedetasjen. Det ble registrert utvendige ledninger over betongdrager med uisolerte endeavslutninger. Videre ble det registrert hull i sikringsskap/skrog som ikke er tettet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringer. Oppgraderinger av anlegget er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendige uisolerte ledninger.



Utett skrog-gjennomføring i sikringskap.

Branntekniske forhold

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

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

Det mangler røykvarsler i loftsetasjen.
Tilgjengelig brannslukningsapparat i stuetilbygget er produksjonsmerket 2013 (over 10 år).

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det er uvisst om bygningen er oppført på sprengesteinsmasser, morene eller leiremasser. Synlige sprekkesymptomer i deler av murverket tilsier at det er har vært noe setninger.

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Drenering

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler av underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist i tilknytning til synlige deler av den vertikale fuksikringen mot garasjedelen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ettermontere klemlist i tilknytning til vertikal fuksikring.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i betongblokker og blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkel ufagmessig utførelse av lettklinkermur i tilknytning til bodrom under spisestuedelen. Overgangssprekk på den nordøstlige siden tilsier at det er setninger / sig i den tilbygde delen. Det ble registrert sprekkdannelser i murverkene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Det må påregnes kosmetiske utbedringer over tid.



TG 3 Forstøtningsmurer

Hagemur / forstøtningsmur av naturstein i tilknytning til den nordvestlige siden.

Det er kun synlige deler av murverket som er vurdert, begrenset av snødekte terrengflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av det omkringliggende terrenget har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen.

I følge eier er det ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Forbrukskapasiteten er ikke vurdert. Borebrønnen og tilhørende trykktank ble fornyet i 2021. Avløp føres til septiktank. Vann og avløpsledninger er nedgravet. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Private vann og avløpsanlegg kan tidvis være frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktanken er nedgravet og skjult under terrengflater og er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Datidens byggemåte tilsier at det er etablert glassfibertank.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at septiktank eller spredegrøft er rehabilitert siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende rehabilitering av septikløsningen med tilhørende spredegrøft, som følge av naturlige aldringsvekkelser.

Oljetank

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Ukjent oppføringsår.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes som kondemneringsklar.

Beskrivelse

Enkel uisolert plassbygget bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er oppført direkte mot terreng og er utsatt for terrengfukt og vannsprut. Konstruksjonen har synlige skjevheter og fremstår i sin helhet med ufagmessig utførelse. Taket er en plassbygget todelt pulttakskonstruksjon. Yttertaket er tekket med metallplater. Konstruksjonen er ikke dimensjonert for tunge snølaste. Eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaste på taket. Det er ikke montert takrenner og snøfangere. Bygningen er utført med gjenbrukte vinduer, dør og enkel plassbygget tredør.

Bygningen er delvis oppført på tilstøtende naboeiendom, fremstår med ufagmessig utførelse og må i utgangspunktet betraktes som et kondemneringsobjekt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loftsetasje	19			19	3	14
Hovedetasje	143			143	77	
Underetasje - Hoveddel	78			78		
Underetasje - Garasje og bod		55		55		
SUM	240	55			80	14
SUM BRA	295					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Mellomgang, Soverom		
Hovedetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken og spisestue, Stue tilbygg, Gang tilbygg, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje - Hoveddel	Entré / hall, Soverom 1, Soverom 2, Kott, Bod 1, Toalettrom, Bod 2, Bad - Uferdig		
Underetasje - Garasje og bod		Garasje, Verksted, Bod	

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjen og loftsetasjen som fremgår av rapporten. Hovedetasjen har 3 terrasser/balkonger og arealet som fremgår av rapporten er det samlede arealet av terrassene. Begrenset nøyaktighet som følge av snødekte flater. Tilkomsstrapper og opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ulike inndelingssoner i kombinasjon med romfordelinger og veggyttkkelser, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen av boligens hovedetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Opprinnelig hobbyrom er omgjort til soverom og opprinnelig disponibelt rom i underetasjen har utgått til fordel for utvidelse av entrè/hall. Videre er loftsetasjen over den opprinnelige delen etterinnredet og fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også bygningsendringene på den nordøstlige siden. Oppholdsrommene over den tilbygde garasjedelen er ikke definert på fremlagte tegninger. Deler av fasadene avviker fra fremlagte tegninger. Det er hovedsakelig terrasser, utvendig overbygg og takvinduer som legges til grunn for vurderingen.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene og bruksendringene er formelt omsøkt og godkjent. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltak oppført etter 1981.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Installering - Nytt borehull - Fremlagte kvitteringer.
- El-anlegg - I følge eier ble det installert nytt innhold i tavleskapet i 2023. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er lav takhøyde i tilknytning til oppholdsrommene i loftsetasjen. Rømningsvinduer på soverom i underetasjen (opprinnelig hobbyrom) mangler trinnadkomst, som følge av høyde fra gulv.

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er utført uten fullt omsluttende konstruksjon og er derfor ikke utført med måleverdig areal. Arealet er derfor ikke inkludert i arealoppstillingen. Arealet innenfor vertikale yttervegger utgjør om lag 34 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent.

Merk:

Deler av bygningen ligger på tilstøtende naboeiendom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter avtaler eller rettighetserklæringer for plassering av bygningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	75
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2024	Tom-Ronnie Sørensen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør
	Marie Ballestad og Tom Ronnie Sørensen	Rekvirent
	Tom Ronnie Sørensen	
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4217 ÅMLI	43	120		0	1757.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tveit 242

Hjemmelshaver

Ballestad Marie, Sørensen Tom-Ronnie Ballestad

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn.

Tilknytning avløp

Avløp føres til septiktank.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått	0	Nei
El-installasjon. Dokumentasjon. Datert 23.09.2021.			Gjennomgått	0	Nei
VVS-installasjon. Dokumentasjon. Datert 22.09.2021.			Gjennomgått	0	Nei
El-kontroll. Godkjent sluttrapport. Datert 27.11.2023			Gjennomgått	0	Nei
Tegning. Datert 13.10.1979			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest. 18.12.1981			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XW5952>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

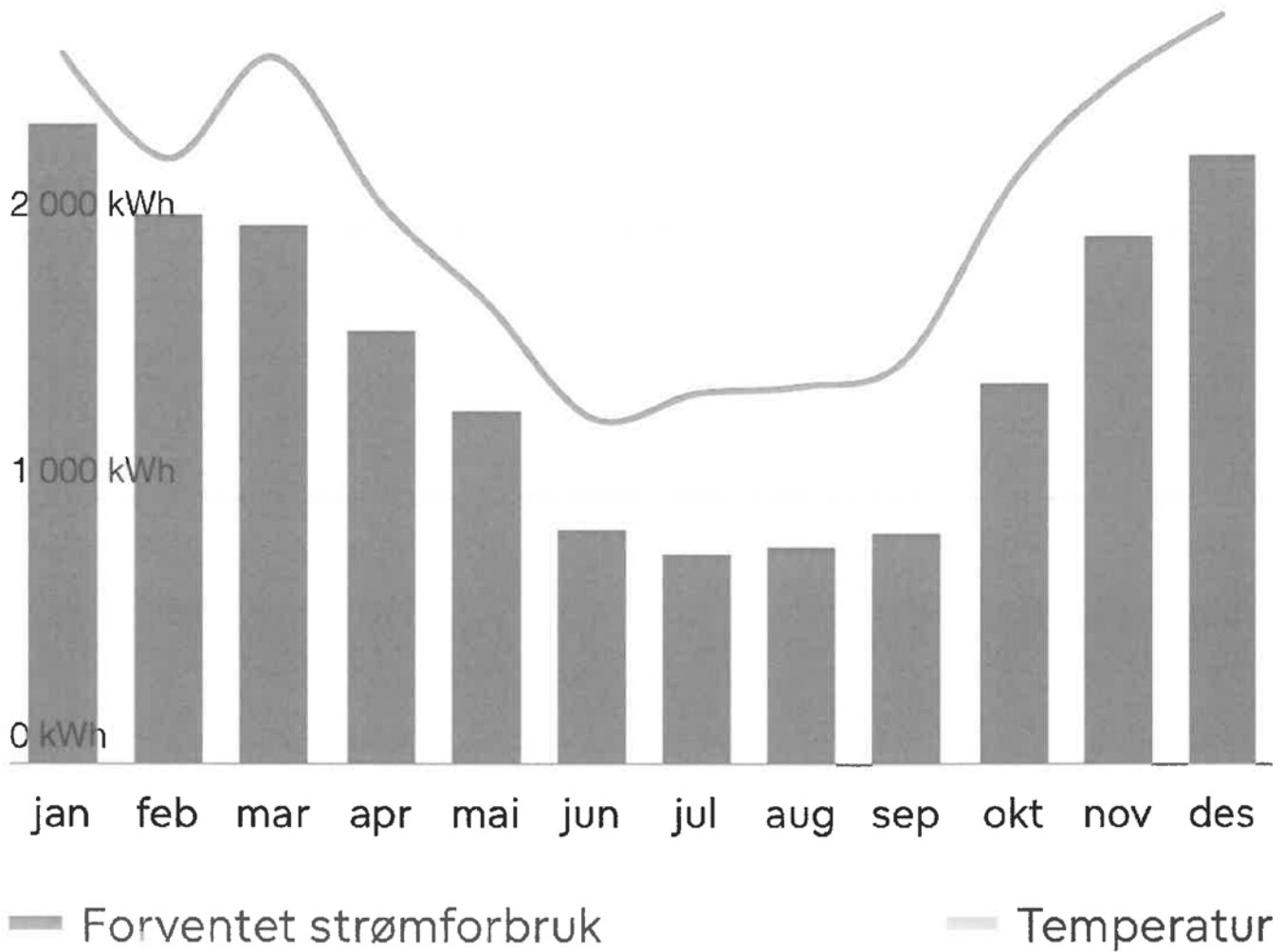
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SLØTTIDRUK

Dag

Måned

År



2023



Dine effekttopper i mars



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 7. juli 1997 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder vanlig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitvareer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitvareer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
2.

<input checked="" type="checkbox"/> Kjøleskap / kombiskap	<input type="checkbox"/> Frysenskap / -boks	<input checked="" type="checkbox"/> Kaffemyl/stekeovn/koketopp
<input type="checkbox"/> Oppvaskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Annet: <u>smått integrert mikroovn</u>	
3. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
4. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
5. TV, radio og musikanlegg, TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Låse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
6. Baderomsinnredning, baddekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklovarmere medfølger.
7. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
8. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
9. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
10. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
11. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
12. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
13. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
14. Utvendig søppekasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
15. Postkasse medfølger.

...forts. neste side

MB TRS
Selgers initialer



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE ARNEBERG
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41230106
Vår referanse: 3363661/22989448
Bestilling: C3 2023-12-14 (4) 86

Dato
14.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
993233	200	27.10.2015	BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	43	119	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

■ 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


**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

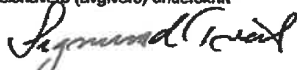
Innsenders navn (rekvirent): Sigmund Tveit	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 993233 Tinglyst: 27.10.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Tveit 244	
Postnummer: 4865 Poststed: Åmli	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sigmund Tveit	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0929	Kommunenavn Åmli	Gnr. 43	Bnr. 119	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell eesvitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0929	Kommunenavn Åmli	Gnr. 43	Bnr. 120	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 01.09.2015	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
1. Rett til bruk av privat vei for adkomst til bolig på gnr.43, bnr.120. 2. Rett til brønn / drikkevannskilde til bolig på gnr. 43, bnr.120. 3. Rett til å anlegge og senere vedlikeholde vannledning fra felles brønn til bolig på gnr.43, bnr 120. Alle rettigheter er inntegnet på kart, vedlegg 1.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Avtale om drift og vedlikehold av felles vei og vannforsyningsanlegg.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Årli, 01.09.2015	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

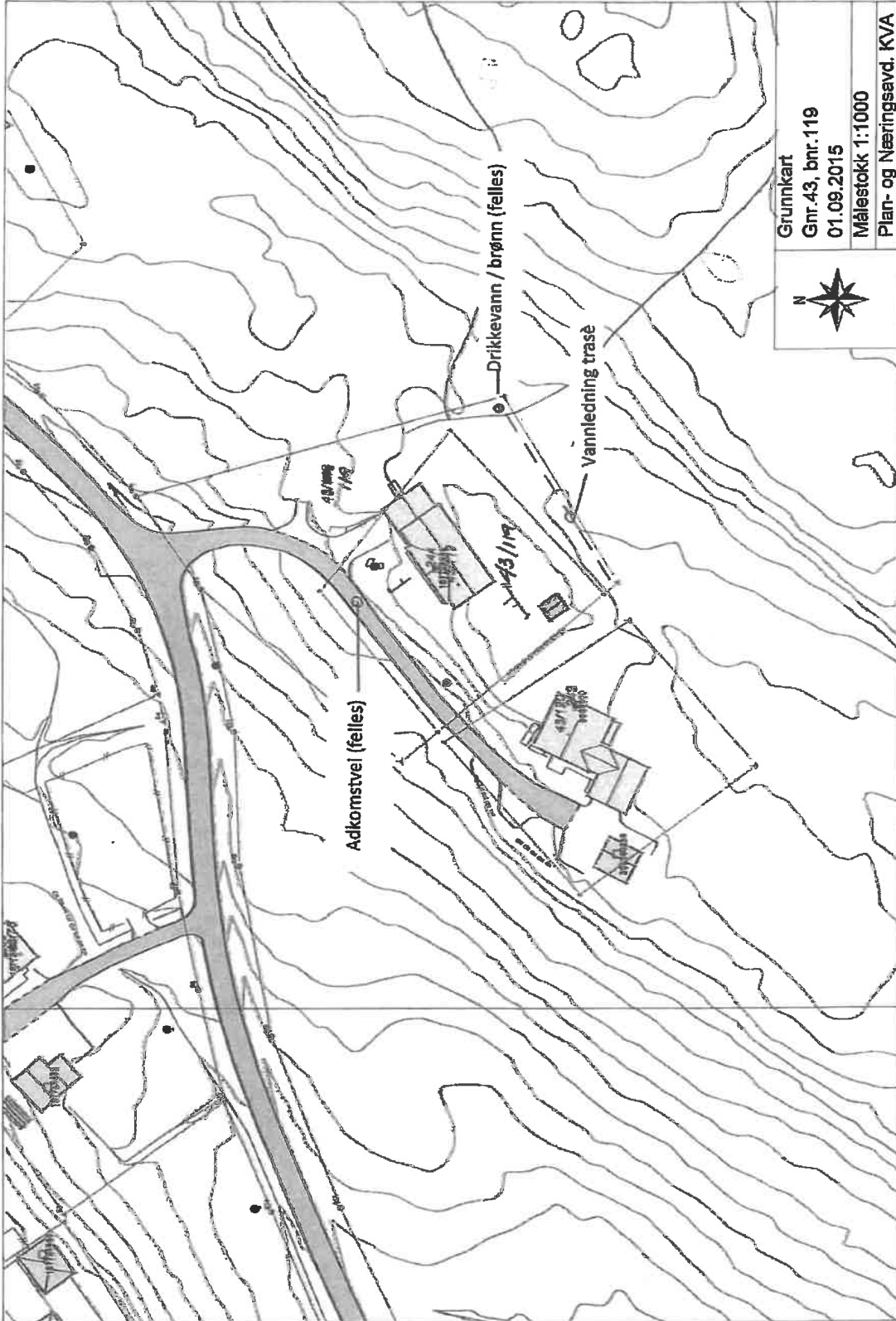
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Derne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


VEDLEGG 1.

Y 472203
X 65134

Y 471936
X 6513419



Grunkart
Gnr.43, bnr.119
01.09.2015
Målestokk 1:1000
Plan- og Næringsavd. KVA



X 65132
Y 472203

X 6513239
Y 471935

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE ARNEBERG
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41230106
Vår referanse: 3363660/22989443
Bestilling: C3 2023-12-14 (4) 87

Dato
14.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3994	36	9.6.1982	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4217 ÅMLI	43	119	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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

09 JUN 82 03994

SIGNATURAVET EN I
NEDENES

Erklæring.

Undertegnede eier av gnr. 43 bnr. 119 i Amlie,
girr herved gnr. 43 bnr. 120 i Amlie, rett til
vei og vann på min eiendom på nærmere avtalt sted.

Amlie.....^{5/6-82}.....

.....*Sigmund Tveit*.....

Sigmund Tveit

9. juni 1982

Dagboknr. 3995/1982: Påt. på dagboknr. 9680/1980 sål:
Med nærværende pantobligasjon viker vi herved
prioritet til fordel for pantobligasjon
stor kr. 100.000,- til Pensjonskassefondet
tgl. 1/6-82
Arendal den 8/6-82
Aust-Agder Sparebank
J. Olsen Anne Fosse
iflg. spesiafullmakt *AF*

Dagboknr. 3996/1982: Påt. på dagboknr. 6623/1981 sål:
Med nærværende pantobligasjon viker vi herved
prioritet til fordel for pantobligasjon stor
kr. 100.000,- til Pensjonskassefondet tgl.
1/6-82
Arendal den 8.6.1982
Aust-Agder Sparebank
J. Olsen Anne Fosse
iflg. spesiafullmakt *AF*

KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 43/120
Adresse: Tveit 242

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: nei

Vei

Knyttet til offentlig vei: nei, ikke direkte, men 10 meter unna fylkesvei

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

Dette gjelder en ubebygd tomt

	GEBYR (årlig: faste kostnader)
Vann (abonnementsgebyr)	0
Avløp (abonnementsgebyr)	0
Renovasjon	4351
Slam	2737
Vannmålerleie	0
Eiendomsskatt	0

Restanser

Ingen per 18.12.2023

KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 43/120
Adresse: Tveit 242

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: nei

Vei

Knyttet til offentlig vei: nei, ikke direkte, men 10 meter unna fylkesvei

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

Dette gjelder en ubebygd tomt

	GEBYR (årlig: faste kostnader)
Vann (abonnementsgebyr)	0
Avløp (abonnementsgebyr)	0
Renovasjon	4351
Slam	2737
Vannmålerleie	0
Eiendomsskatt	0

Restanser

Ingen per 18.12.2023



Kommuneplan Åmli 2019 – 2031 **Arealdel**



Vedtatt av Kommunestyret den 27.02.20, PS 20/1



Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Byggeområde (PBL § 11 – 7, nr 1)

Noverande og framtidige byggeområde er avmerka på kommuneplankartet.

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

Bestemmelser for alle område avsett til framtidig byggeområde – fellesbestemmelser etter pbl § 11- 9;

PLANKRAV (jf. pbl. § 11 – 9 nr. 1)

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

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

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

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

Rekkefølge (nr. 4)

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

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

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

Estetikk & Byggeskikk (nr. 6)

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

Flom- og rasutsette områder (nr.8)

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

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

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

Bygge- og deleforbod

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

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

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

** Vassdrag er her definert som;*

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



1.1.1 BUSTADBYGGING

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

Kyrkjebygda/Åmli sentrum

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

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

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

Grendene

Bustadbygging i regulerte felt

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

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

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

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

Spreidd bustadbygging

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

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

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



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

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

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

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

Fortetting

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



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

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

Bruksendring

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

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

Oppsummert oversikt over framtidige bustadområde (B) avsett i planen

B2 = Selåsvatn

B3 = Sigridnes (Spreidd bustadbygging i LNF)

B4 = Skeimo (Spreidd bustadbygging i LNF)

B5 = Bjorevja (Spreidd bustadbygging i LNF)

B6 = Tveit (Spreidd bustadbygging i LNF)

I tillegg kjem ny bustadområde i Åmli sentrum.



1.1.2 FRITIDSBUSTADER/HYTTER

Generelt

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

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

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

Omfanget av avsette områder for framtidig hyttebygging

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

Hovudprinsipp for utvalet av områder for framtidig utbygging av fritidsbustader

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



Områda er vidare vurdert ut frå sjekklister mot konfliktovråde og i høve til sterke busettings- og næringsutviklingsinteresser.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Område Tovdalsheia/Storliheia;

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

Område Katerås;

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

Område Selåsvatn;

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

Område Ytre Ramse;

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

Område Dale Aust;

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



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

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

Forhold som vil bli vektlagt i desse utbyggingsavtalane vil være;

- **Hytteområdet skal sikrast tilgang til opparbeidd og merka turløypenett for sumar og vinterbruk.**
 - *Turløypenettet skal, i tillegg til å tene hyttegjestene, vere tilgjengeleg for allmenta med vegtilkomst og parkeringstilhøve av god kvalitet.*
 - *Turløypenettet skal vere omfatta av avtaler med aktuell(e) grunneigar(ar) som sikrar rett til framtidig opparbeiding, vedlikehald og bruk av løypenettet.*
 - *Turløypenettet skal fastleggjast på kart som eit vedlegg til reguleringsplanen og utarbeidast i samråd med kommunen for å sikre kvalitet.*
 - *Turløypenettet må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vere inngått bindande avtaler med framtidige tomtkjøparar om framtidig driftsbidrag.*
 - *Tilgang til løypenett for hytteområda kan sikrast gjennom opparbeiding av eige løypenett eller som del av tilstøytande løypenett. Turløypenettet skal som hovudregel byggje opp under og styrke eksisterande etablert løypenett, og vidare medverke til å knyte ulike friluftsområde saman. Løypenett bør utgjere minimum 5 km per påbegynte 50 hytter.*
 - *Tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål vil inngå i avtalen der hytteområdet ligg i nærleiken av attraktive vassdragskvalitetar.*
 - *For dei områda som turløypenett ikkje lar seg gjennomføre på grunn av eigedomsgrensar, terrengtilhøve og/eller fysiske hindringar, skal ein legge til rette for annan tilgang. Døme kan vere tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål.*
- **Hytteområdet skal sikrast tilgang til nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.**
 - *Nærmiljøanlegg må sikrast ein viss kvalitet. Det skal vektleggast å nytte lokale føresetnader i terreng, klima og andre tilhøve for å få ei mest mogeleg naturleg og miljøtilpassa opparbeiding.*
 - *Nærmiljøanlegg må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vert inngått bindande avtaler med framtidige tomtkjøparar om framtidig driftsbidrag.*
- **Hytteområdet skal sikrast eit godt grunnlag for framtidig drift og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup.**
 - *Det skal avklarast i avtalen kven som har ansvaret for opparbeiding og drift av tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.*
 - *Kommunen kan sette krav knytt til standard på tekniske anlegg som dei etter lov og forskrift kan måtte overta drifts- og/eller vedlikehaldsansvar for.*
 - *Det skal inngåast bindande avtalar med framtidige tomtkjøparar om framtidig driftsbidrag til tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.*
- **Hytteområdet skal sikrast heilskap med tilstøytande noverande hytteområde**
 - *For å sikre heilskap i det samla hytteområdet, og ein planstatus som stemmer med faktisk utbygging, vil det kunne bli sett krav om samtidig regulering av område avsett til framtidig hytteområde saman med tilstøytande eksisterande hytteområde utan reguleringsplan. Dette vil vere særleg naturleg i dei tilfelle der det er tale om to hytteområde (noverande og framtidig) med samanfallende grunneigar(ar).*
- **Hytteområdet skal i størst mogeleg grad sikrast aktiv bruk**

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



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

1.1.3 NÆRINGSVERKSEMD

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

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

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

Større næringsområde

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

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

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

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

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

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

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

Mindre grendevisse næringsområde

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

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



1. Plankrav (etter nr. 1)

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

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

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

Oppsummert oversikt over næringsområde (N) avsett i planen

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

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

N= Næringsverksemd, n = noverande, f = framtidig

Næringsområde – utleiehytter (NU)

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

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

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

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

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

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



1.1.4 IDRETTSANLEGG

Det ligg område for idrettsanlegg i plankartet. Dette gjeld;

- Noverande skytebanar på Dølemo (11 n), og i Gjøvdal (13 n).
- Ny leirduebane med to alternative lokalitetar ; Gjøv (15 f) og Flåstøylmyr (16 f).
- Nytt område for alpinanlegg (14) i samband med byggeområde F13 - Berghei.

Oppsummert oversikt over idrettsanlegg (I) avsett i planen

Skytebane på Dølemo (11 n)
Skytebane i Gjøvdal (13 n)

Leirduebane Gjøv (15 f)
Leirduebane Flåstøylmyr (16 f)

Alpinanlegg (14f)

I = Idrettsanlegg, n = noverande, f = framtidig

1.1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

Masseuttak – fjell og lausmasser

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

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

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

Retningsliner til områder for råstoffutvinning;

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



1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

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

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

1.3.1 DISPENSASJON I LNF-OMRÅDA

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

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

Generelle retningslinjer for dispensasjon til utbyggingstiltak i LNF-områda.

Generelt.

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

Bumiljø.

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

Jordvern.

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

Kulturlandskap/kulturminne.

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

Forts. neste side...



Rekreasjons- og friluftsområde.

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

Natur- og miljø

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

Trafikktryggleik

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

Masseuttak

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

Flaum, ras og radon

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



1.3.2 SPREIDD BUSTADBYGGING

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

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

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

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

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



1.4 Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag

1.4.1 GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2 TOVDALSVASSDRAGET

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

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

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



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

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

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

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

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

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

1.4.3 VEGÅRVASSDRAGET

Vegårvassdraget blei verna i Verneplan III for vassdrag i 1986.

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

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

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

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

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



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

Det er lagt inn slike omsynssoner i planen:

1.5.1 SIKRINGSSONE RUNDT VASSKJELDER (H 110)

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

1.5.2 SIKRINGSSONE RUNDT AVSLUTTA AVFALLSDEPONI (H740)

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

1.5.3 SIKRINGSSONE RUNDT MIDDELALDERSKE KIRKESTEDER (H730)

For sikringssonen gjeld følgende bestemmelser:

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

1.5.4 OMSYNSZONE FLOMFARE (H320)

Det ligger tre ulike flomsone i kommuneplanen.

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

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

1.5.5 OMSYNSZONE RAS OG SKREDFARE (H310)

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

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

1.5.6 OMSYNSZONE BEVARING AV NATURMILJØ - VERNEOMRÅDER (H720)

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

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



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

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

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

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

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

1.5.8 OMSYNSSONE VILLREIN H560

Felles retningslinjer for alle omsynssonene

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

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

For omsynssone villrein gjeld følgjande generelle retningslinjer:



- 1 I alle saker skal villreinens interesser bli vurdert opp mot planen/søknaden/tiltaket, og konsekvensutgreiing skal bli gjennomført på relevant plannivå. Oppdatert villreinkunnskap skal ligge grunn for vurderingane.
- 2 Reinen har større toleranse for ferdsel i områder med skogsterreng, dette og den sesongmessige bruken av området skal bli tillagt vekt ved behandling av søknader i hele området.
- 3 Det skal bli lagt spesiell vekt på å unngå verksemd, aktivitet og forstyrningar i vinterbeiteområde, kalvingsområde og viktige trekkområde samt fokusområdene i de aktuelle årstider/periodar. Det skal heller ikkje tillates byggeverksemd som forringar villreinens bruksmulegheiter av disse områda.
- 4 Nye fritidsbygg tillates ikkje. Det er ikkje tillate å dele i frå støler til fritidsbruk.
- 5 Oppbygging av bygningar som er gått tapt ved brann eller naturskade, samt oppbygging av nedfallsbygg som hører til det tradisjonelle bygningsmiljøet i stølsgrender blir tillatt.
- 6 Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan tillates etter søknad for å kunne auke standarden. Det kan gis løyve til å bygge et mindre frittstående uthus.
- 7 Denne sonen er av stor betydning for friluftsliv. Gjennom de grep som er gitt gjennom retningslinjene og soneringen, er det lagt opp til differensiert bruk gjennom året som balanserer omsynet mellom villrein og friluftslivet.
- 8 Tyngre tilretteleggingstiltak skal bli lagt utanfor denne omsynssona.
- 9 Etablerte turisthytter og driftsbygningar kan bli modernisert og forsiktig utvida når dette er nødvendig for vidare drift. Nærmare rammer for dette må bli avklara gjennom kommune- planlegginga.
- 10 Eksisterande hyttefelt i gjeldande kommuneplaner utvikles i tråd med kommuneplanen sine bestemmelsar.



1.6 **Generelle bestemmelser etter pbl § 11-9 som ikke er knytt til spesielle kategorier**

1.6.1 **RISIKO OG SAMFUNNSIKKERHEIT**

Beredskap

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

ROS - Analyse

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

Støy

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

Radon

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

1.6.2 **DISPENSASJON**

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

Det er gjeve retningsliner for dispensasjon slik;

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

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

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

1.6.3 **JURIDISK BINDANDE PLANAR SOM FRAMLEIS SKAL GJELDE FØRE KOMMUNEPLANEN**

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

- Alle tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjeld føre kommuneplanen.



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

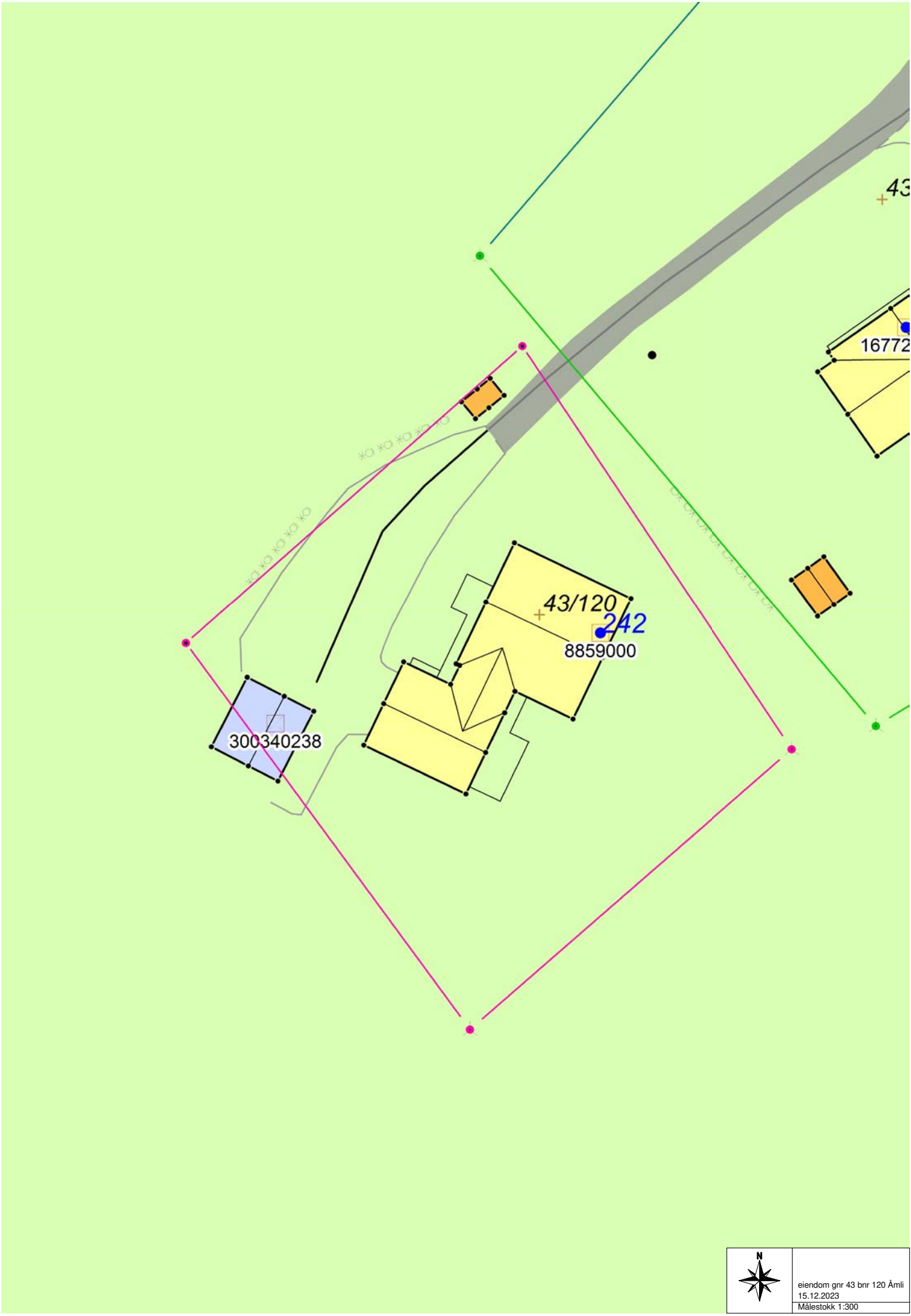
Tabell 2 Oversikt over godkjende regulerings- og disposisjonsplanar.

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



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

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



Skylddelingsforretning

Mandag, den 12/11 1979 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tveit Gårde.
g.-nr. 43 br.-nr. 7 av skyld mark 1377 i Åndli
kommune. Forretningen er forlangt av Kalling Tveit, Åndli

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾

Kalling Tveit som søker

Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann

Arne Enger

Over de 71 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 1.5 dekar, annet areal 0.5 dekar. I alt 1.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensene for parsellen har sitt utgangspunkt i nedre hjørne på 68 m. fra fylkesvegen Valler - Tveit. Fra utgangspunktet

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/11 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

går gjennom en åst-ør åst
140m. langs med bytte til
Lignemul Tveit, til nedsett
jernpåle. Fra denne i sør-
vestlig retning 37,5m. til
nedsett jernpåle. Vidare fra
denne i vest-nordvestlig
retning 40m. til nedsett
jernpåle. Fra denne 37,5m.
tilbake til utgangspunktet.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Ja.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾

Ja.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen.

Det bevitnes:

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

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾~~

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til Skmm. o. o. l.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 13,76

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 80 dekar, annet areal 19200

dekar. I alt 19280 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Skogfun.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Kjøper skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Arne Bergnes. Olav S. Gjølund Olav Laurits Bruun

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskipping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann.

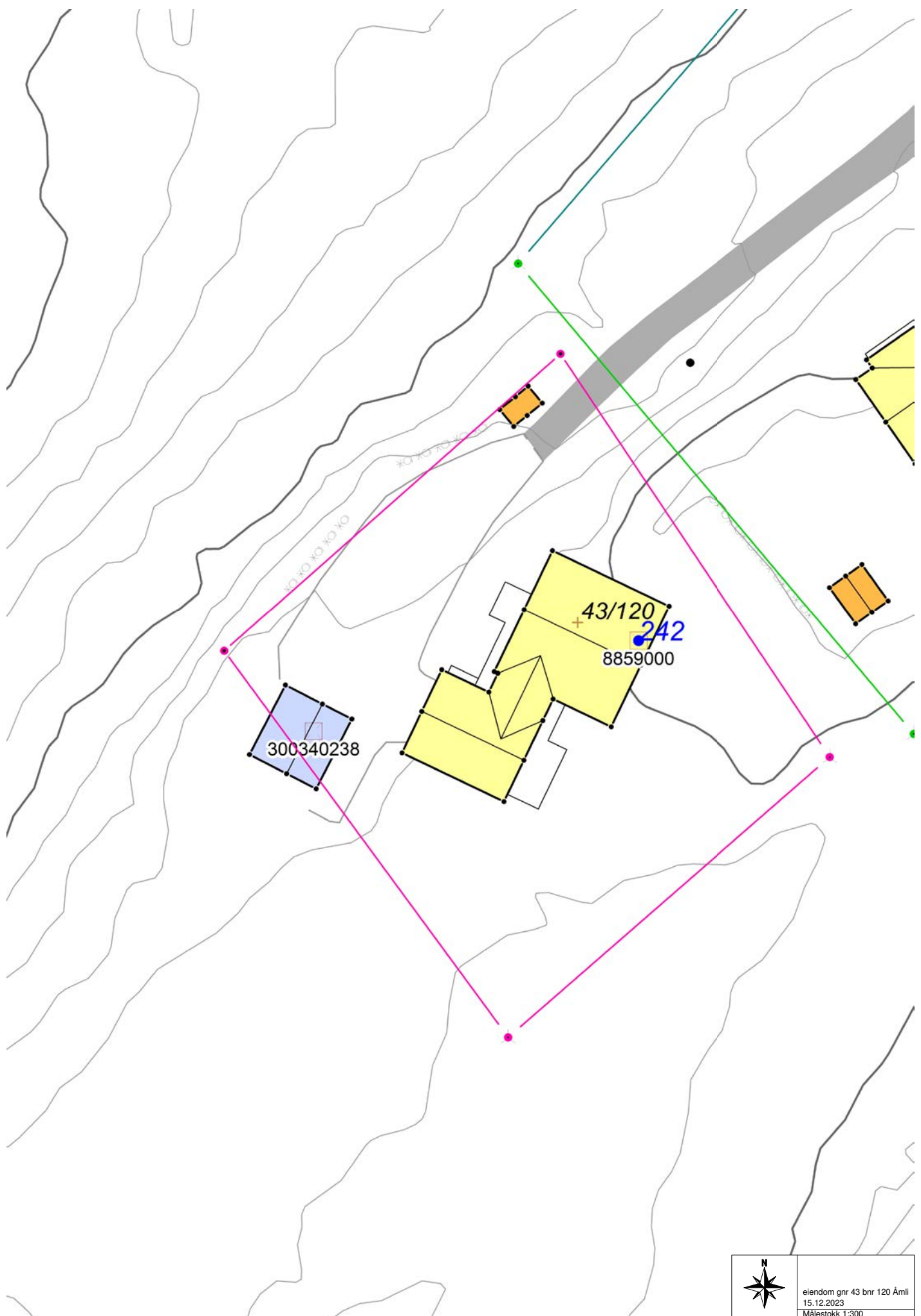
.....
fylkeslandbrukssjef.

Åmli bygningsråd godkjenner delinga.

Åmli, 25/2 - 80

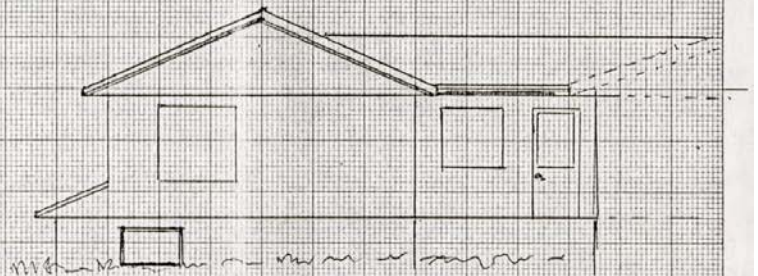
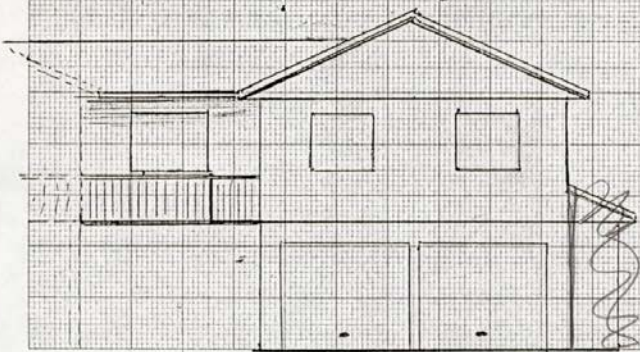
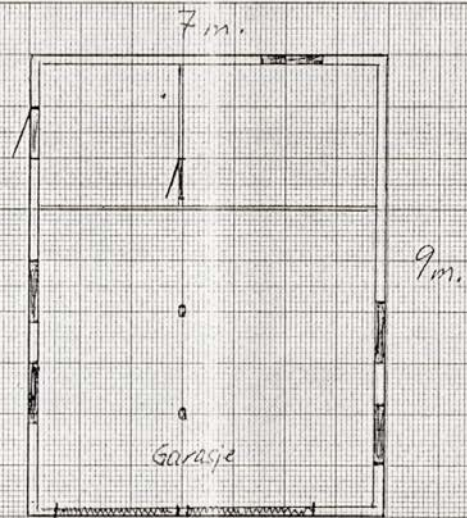
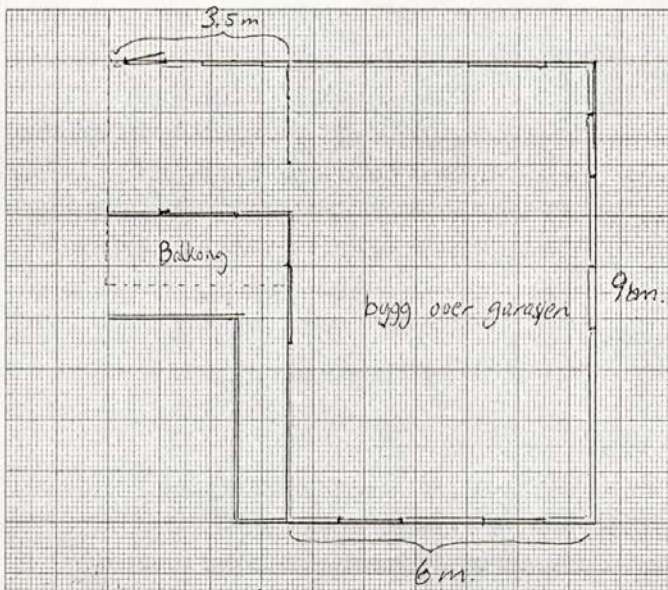
Halvor Kyrdalen

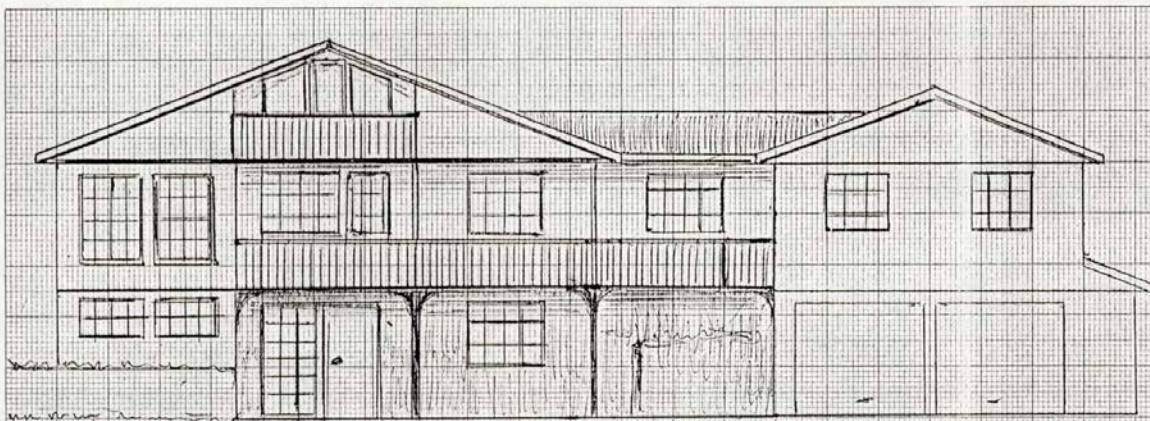
De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.



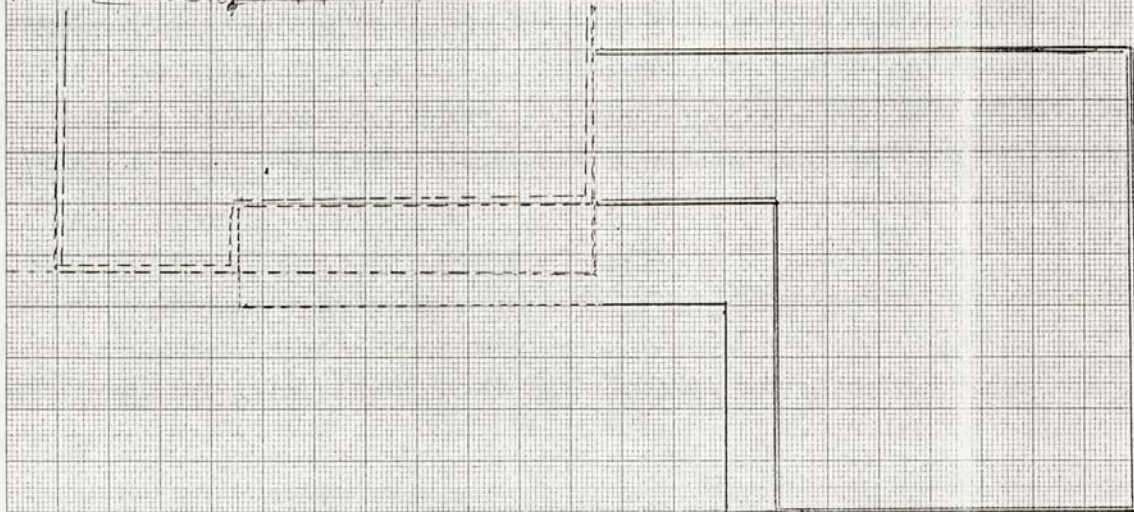
300340238

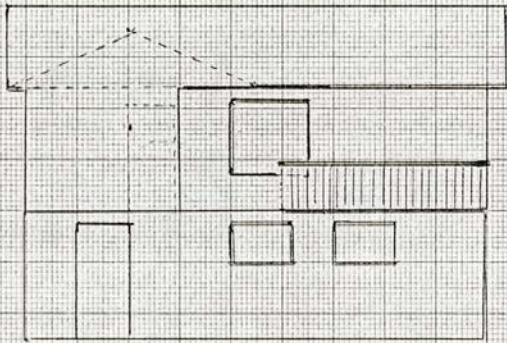
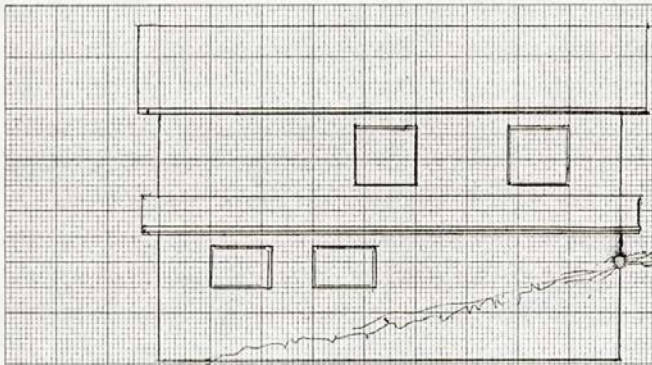
43/120
242
8859000

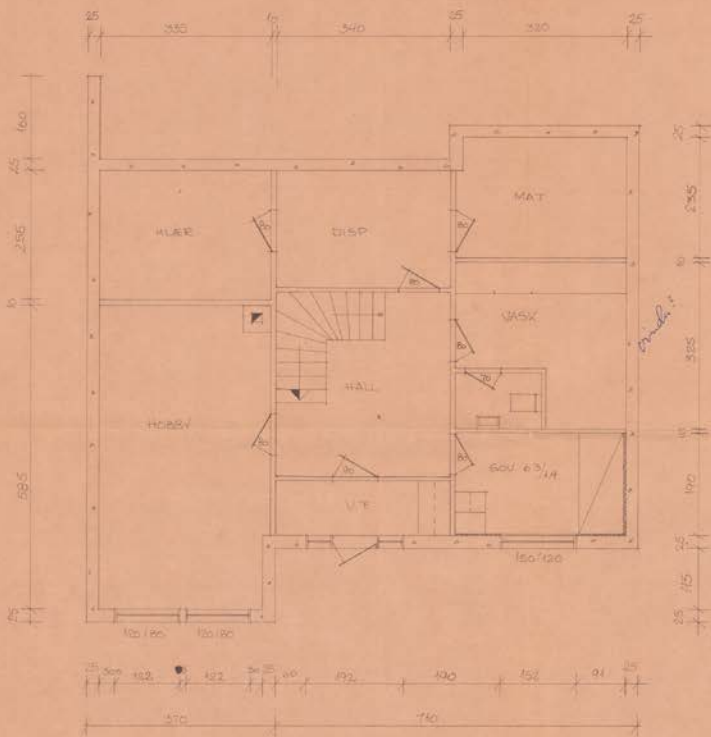




Tilbyggets plassering
i forhold til huset.





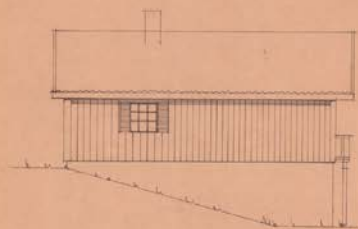


A. VON...
20/2 20/16

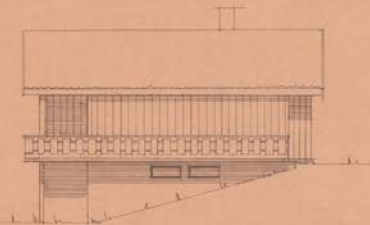
ENERGIE	Wohnfläche	150	Stap. 1/1	<input checked="" type="checkbox"/>
	Flur			
OTTO HAUBEN + AMU	Erstausführung			
	KIESELPLAN			
Ersteller				



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



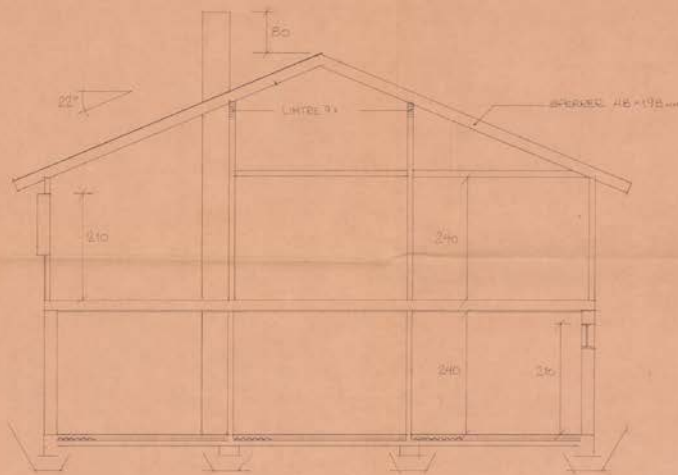
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØ

ANFØRSELSE
2016-10-16

ENERBOLIG	Arkitekt	1/100	1/100
	Byggherre		
OTTO HANSEN AHL	FASADER		
Elevation nr.			



ALL RIGHTS RESERVED
24.8.80

ENERGOLITE	Maßstab	1:50	Typ	S.H. 27
	Zeichner		Titel	
OTTO HANSEN & ZML	Gezeichnet von		S.M.T.T.	
	Gezeichnet am			

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Otto Hansen

4850 ÅMLI

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
18/12 - 81

Arbeidssted	Tveit, gnr. 43, bnr. 120
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Otto Hansen, 4850 Åmli
Byggemelder	Otto Hansen, 4850 Åmli
Ansvarshavende	Otto Hansen, 4850 Åmli

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 :

Det gjenstår puss av utvendig mur/pipe.
Det mangler rekkverk på balkong.
Ellers er bygget utført i samsvar med tegning godkjent av bygningsrådet den 27/11-79.

Åmli den 18/12 - 81

ÅMLI KOMMUNE
Kommuneingeniøren
Harvor Kyrdalen



Skatteetaten

Dato
13.12.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4217 ÅMLI

Gnr 43 Bnr 120 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tveit 242, 4865 ÅMLI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 556 776
Som sekundærbolig: kr 2 115 749

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Egenerklæring

Tveit 242, 4865 ÅMLI

04 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tveit 242	Tveit 242	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år og 4 måneder

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, 100965437

Informasjon om selger

Hovedselger

Ballestad, Marie

Medselger

Sørensen, Tom-Ronnie Ballestad

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Servant på bad nede er ikke koblet til vann

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Firma fra Tvedestrand

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eget borehull, egen septiktank

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 93208226

Egenerklærings skjema

Name
Sørensen, Tom-Ronnie
Ballestad

Date
2024-06-04

Identification

 Sørensen, Tom-Ronnie
Ballestad

Name
Ballestad, Marie

Date
2024-06-04

Identification

 Ballestad, Marie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

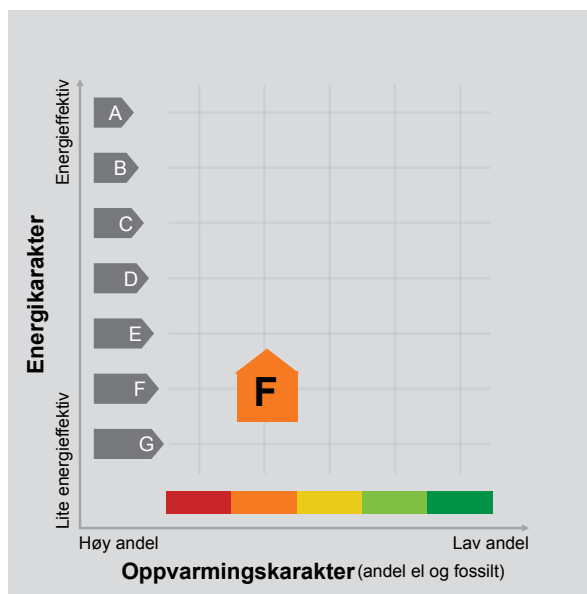
Sørensen, Tom-Ronnie
Ballestad
Ballestad, Marie

04/06-2024
15:29:28
04/06-2024
15:06:57

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Tveit 242
Postnummer	4865
Sted	ÅMLI
Kommunenavn	Åmli
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8859000
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8125936f-9c02-48e4-89dd-a2c2b080f0fa
Dato	04.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	295
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tveit 242
Postnummer: 4865
Sted: AMLI
Kommune: Åmli
Bolignummer: H0101
Dato: 04.03.2024 18:18:23
Energimerkenummer: 8125936f-9c02-48e4-89dd-a2c2b080f0fa

Kommunenummer: 4217
Gårdsnummer: 43
Bruksnummer: 120
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8859000

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 41 99
kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 06
heidi.oia@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

Tveit 242, 4865 ÅMLI

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

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

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

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

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

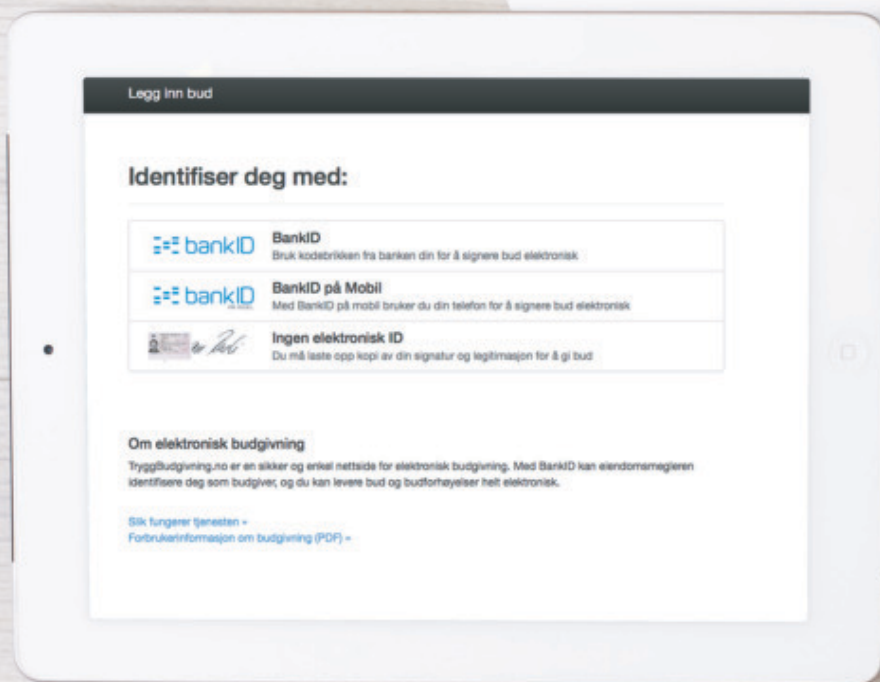
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

LOUISE TALLAKSEN | Eiendomsmegler | **476 57 250**

louise.arneberg@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 |

37 14 30 00