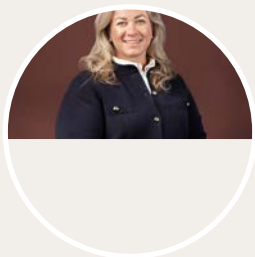




aktiv.

Harstveit 32, 4865 ÅMLI

**Harstveit - Bolig med potensiale
og nærhet til flott natur, kort vei til
butikk. Parkering utenfor døren.**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 590 000,-
Omkostn.: Kr 16 140,-
Total ink omk.: Kr 606 140,-
Selger: Vidar Svendsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 32/36 kvm
Tomtstr.: 320.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1415250003

Bolig med potensiale og nærhet til flott natur, kort vei til butikk. Parkering utenfor døren.

Her har for salg en liten bolig med enkel standard og behov for oppussing/oppgradering, men med stort potensiale. Sentralt beliggende langs fylkesvei, samtidig landlig beliggende i hyggelig grend med kort vei til Gjøvdal Landhandel med selvbetjent handling. Nærhet til fiskevann, flott natur og fine turområder. Huset kan også brukes som en liten hytte om ønskelig.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	52
Energiattest	55
Nabolagsprofil	61
Andre vedlegg	63
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Bu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bodrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Bruksareal = 32m².

P- rom = 32m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

320.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt hovedsakelig bestående av plen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Harstveit i Gjøvdal. Den lokale landhandelen ligger kun noen hundre meter unna. Gjøvdal byr på mange gode fiskevann, og flotte naturopplevelser i bygdas gode utvalg av tur- og skiløyper. Det er også bademuligheter i elven oppover dalen, med sandstrender, jettegryter og fossefall. Avstand til skole og barnehage er ca. 20 km, og i Åmli sentrum finnes det meste av

servicetilbud.

Adkomst

Fra E18, ta av ved Fianesvingen i Tvedestrand mot Åmli. Kjør så forbi Åmli, og sving av mot skilting mot Gjøvdal på venstre side, og kjør ca. 15km. Eiendommen ligger så på høyre side før lokalbutikken, og er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det går skolebuss til skole i Åmli.

Skolekrets

Åmli skole (1-10).

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss til Åmli.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.08.2025 av takstmann Erik Sørensen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I vinter ble det oppdaget et sprukket rør i kjelleren. Det er ikke gjort noe utbedringer vedr. dette, vannet er stoppet. Boligen har ikke vært bebodd de siste par årene og har stått tomt, kun vært tilsyn i ny og ne.

Innhold

Gang, stue, kjøkken, soverom og bad. I tillegg krypkjeller.

Standard

Huset har enkel standard og har behov for oppgraderinger for å få huset opp til dagens standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Lede terreng ut i fra mur.

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende grunnmursplate.

Konsekvens: Fukter inn i krypkjeller.

Kledning

Kledning er av type liggende av nyere dato, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Lage luftespalte i bunnen av veggene og beise/male.

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i 1 lag glass og et isolerglass på badet, har vanlig elde mht. alder. Vinduene og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Male vinduer og dører.

Takkonstruksjon

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 3"x6". Ingen isolasjon lagt ut, er av type sagmugg og ettermontert med noe Glava. Mangler ved hjørne syd-øst, en del muselort. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler, må monteres.

Samlet vurdering:

Tekkingen er nå moden for utbedringer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan lekke.

Anbefalt tiltak:

Legge ny tekking.

Beslag

Pipebeslag har noe rust.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller som har noe fukt i grunnen og mangelfull utlufting. Liten høyde i krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utvendig drenering.

Konsekvens: Fuktig innvendig.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufting og dreneringen.

Kjøkken

Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det renovering før videre bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Loft

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt loft som har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan kondensere på undertak.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utluftingen.

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig, må utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Anbefalt tiltak:

Montering av ventiler.

Forhold som har fått TG3:

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i sink, er stedvis defekte.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Montere nye renner.

Estimert kostnad:

18 000,-

Bad

Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det totalrenovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke forvente membran er tett.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovere rommet.

Estimert kostnad:

175 000,-

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Solrikt beliggende.

Diverse

Det vil ikke bli foretatt noe ytterligere nedvask innen overtagelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 590 000

Kommunale avgifter

Kr 6 836

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer inkluderer renovasjon kr. 4 140,-, slam (kommunal tømning av septikk) kr. 2 328,- og feiing kr. 368,-

Formuesverdi primær

Kr 170 932

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 683 726

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 42 i Åmli kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4217/23/42:

01.11.1955 - Dokumentnr: 2869 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4217 Gnr:23 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 1355287 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0929 Gnr:23 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommunen finner ingen dokumentasjon på disse punktene i arkivet vårt:

-Historisk målebrev (kun skylddeling med beskrivelse eiendomsgrenser)

-Bygningstegninger

-Ferdigattest

Heller ikke på opprinnelig avgivende eiendom 42

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig V/A, men har septikktank.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF område i gjeldende kommuneplan vedtatt 27.02.2020.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Eiendommen er ledig for rask overtagelse eller etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

14 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

16 140 (Omkostninger totalt)

33 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

606 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

623 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
625 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 16 140

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk. - en visning inkludert
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 93 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Ansvarlig megler bistås av

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

05.01.2026







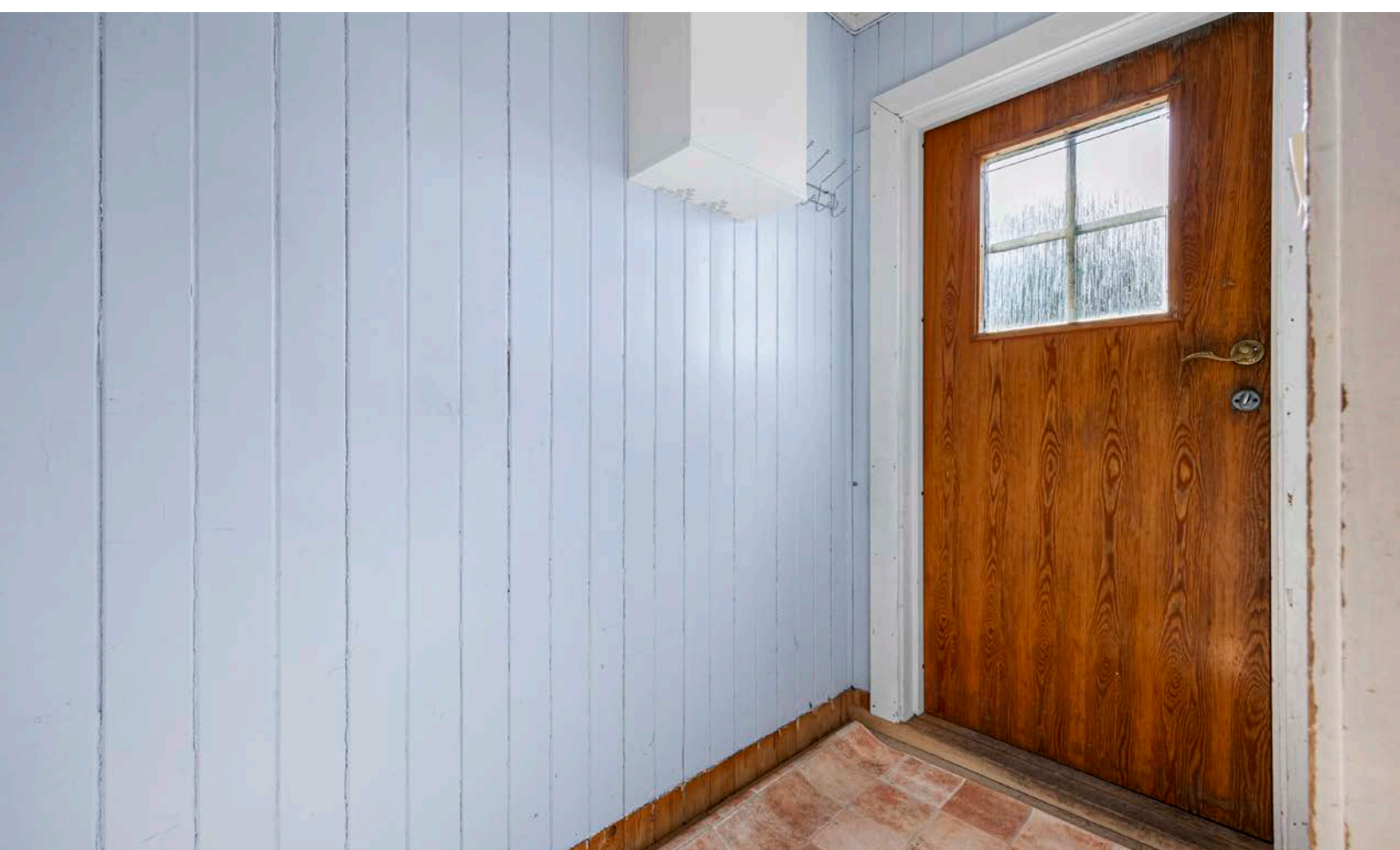




Her er det potensiale til å få laget seg en hyggelig plass.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Bad





Selvbetjent butikk like i nærheten. Her er det også salg av takeaway mat i ny og ne.



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr: 23 Bnr: 42



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 158507

Opprettet: 16.08.2025

Utskrift: 20.08.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.08.2025

Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og veggene er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

TG 1
4 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TG 2 12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Kjøkken

Samlet vurdering:

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3 2 stk

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

18 000,-

Bad

Samlet vurdering:

175 000,-

Estimerte kostnader på TG3

193 000,-

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.08.2025

Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU

1 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Liten enebolig i fra midten av 50 tallet med tilliggende bu beliggende på en landlig tomt.

Slik boligen fremstår pr. i dag blir den å regne for et renoveringsobjekt.

Bu er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Vidar Svendsen

Rekvirert dato: 06.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 15.08.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Harstveit 32, 4865 Åmli

Kommunnr: 4217

Kommune: Åmli

Gnr Bnr

23 42

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Vidar Svendsen

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.08.2025

Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	31.07.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	320,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1955



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1. etasje	32
Sum BRA:	32

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad.

Bu

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	4
Sum BRA:	4

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 32m².

P- rom = 32m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Lede terreng ut i fra mur.

TG IU

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder på rør utvendig er ukjent.

Vann er privat brønn, ikke inspisert.

Kloakk er privat septik, ikke inspisert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende grunnmursplate.

Konsekvens: Fukter inn i krypkjeller.

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 16.08.2025
Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende av nyere dato, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Lage luftespalte i bunnen av veggene og beise/male.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i 1 lag glass og et isolerglass på badet, har vanlig elde mht. alder. Vinduene og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Male vinduer og dører.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 3"x6". Ingen isolasjon lagt ut, er av type sagmugg og ettermontert med noe Glava. Mangler ved hjørne syd-øst, en del muselort. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 16.08.2025
Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler, må monteres.

Samlet vurdering:

Tekkingen er nå moden for utbedringer.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan lekkе.

Anbefalt tiltak:

Legge ny tekking.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i sink, er stedvis defekte.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Montere nye renner.

Estimert kostnad:

18 000,-

TG 2

Beslag

Pipebeslag har noe rust.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.08.2025

Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:

Bør males.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller som har noe fukt i grunnen og mangelfull utlufting. Liten høyde i krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utvendig drenering.

Konsekvens: Fuktig innvendig.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufting og dreneringen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, er å regne for flatt. Flere fliser har liten limdekning og flere defekte fuger.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Ventilasjon

Ventil i himlingen, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjløsning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til dusjen ligger åpne på yttervegg.

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 16.08.2025
Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 3

Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det totalrenovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan ikke forvente membran er tett.

Anbefalt tiltak:

Totalrenovere rommet.

Estimert kostnad:

175 000,-

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord, har luke til kjeller.

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Avtrekk

Kjøkkenventilator fungerer ikke.

Innredning

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder.

TG 2

Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det renovering før videre bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 16.08.2025
Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt loft som har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan kondensere på undertak.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utluftingen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 16.08.2025
Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig, må utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Anbefalt tiltak:

Montering av ventiler.



Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår ukjent.

Grunnmur:

Mur er pilarer i Leca. Gulvet er i tre, har noe svikt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av åser med meget liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak ikke montert.

Bygningen trenger nå noe vedlikehold.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg øst
Hovedsikring 32 ampere, 2 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		

Harstveit 32

4865 Åmli

Gnr.: 23 Bnr.: 42

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.08.2025

Utskrift: 20.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 20.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grimstad	
Oppdragsnr.	
1415250003	
Selger 1 navn	
Vidar Svendsen	
Gateadresse	
Harstveit 32	
Poststed	Postnr
ÅMLI	4865
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gerd Svendsen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1415250003

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I vinter ble det oppdaget et sprukket rør i kjelleren. Det er ikke gjort noe utbedringer vedr. dette, vannet er stoppet. Boligen har ikke vært bebodd de siste par årene og har stått tomt, kun vært tilsyn i ny og ne.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Svendsen	ba0a982f5b277907698d 81af1e30e60db3fde8dd	31.07.2025 08:46:01 UTC	Signer authenticated by One time code

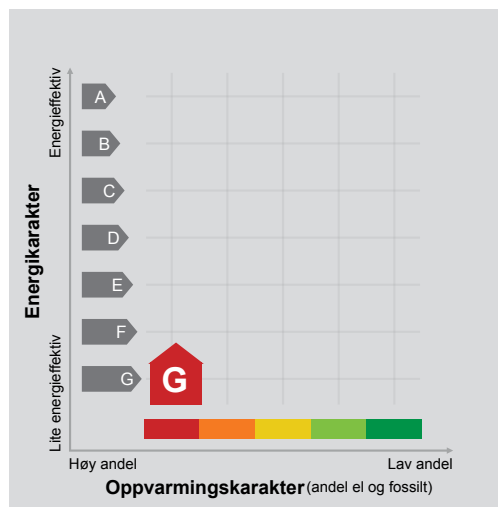
Document reference: 1415250003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Harstveit 32
Postnummer	4865
Sted	AML I
Kommunenavn	Åmli
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167710107
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149734
Dato	31.07.2025



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

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

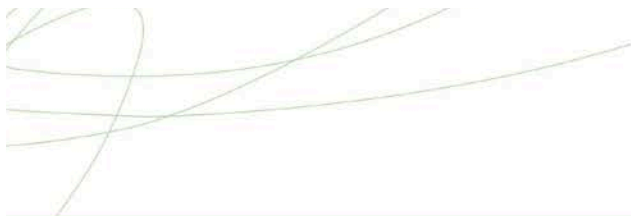
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- Tiltak utendørs

- Etterisolering av yttervegg

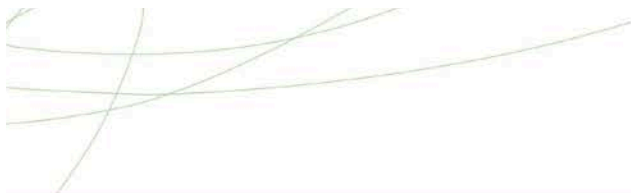
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 50
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

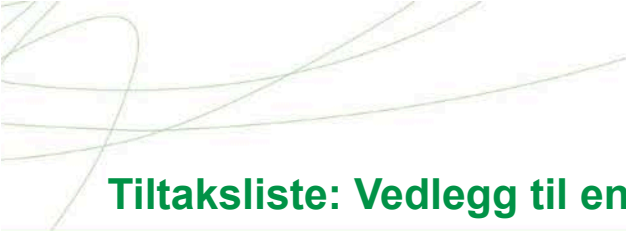
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs**Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på sanitæranlegg**Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Harstveit 32

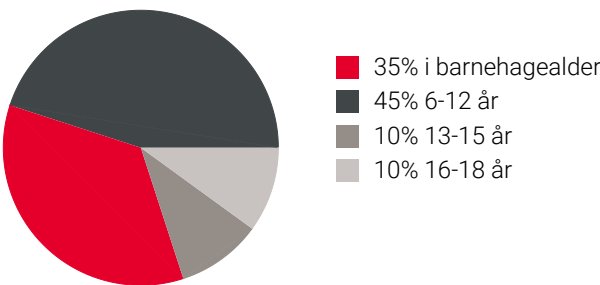
Offentlig transport

🚶 Gjøvdalskrysset	11 min 🚶
Linje 131	14.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 27 min 🚶

Skoler

Åmli skule (1-10 kl.)	15 min 🚶
190 elever, 17 klasser	18.5 km
Tvedestrand videregående skole	56 min 🚶
460 elever, 38 klasser	63.6 km
Sam Eydes videregående skole	1 t 7 min 🚶
951 elever	82.1 km

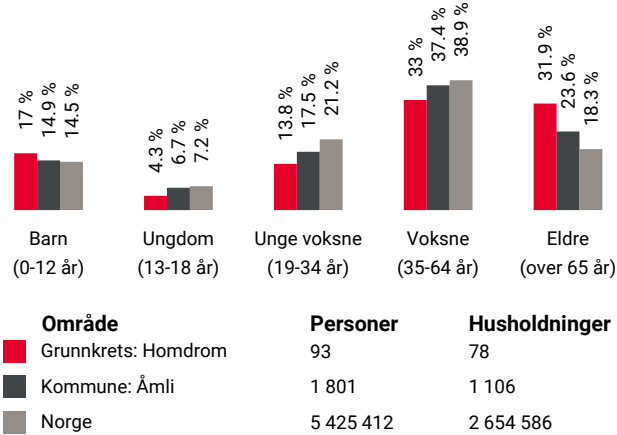
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

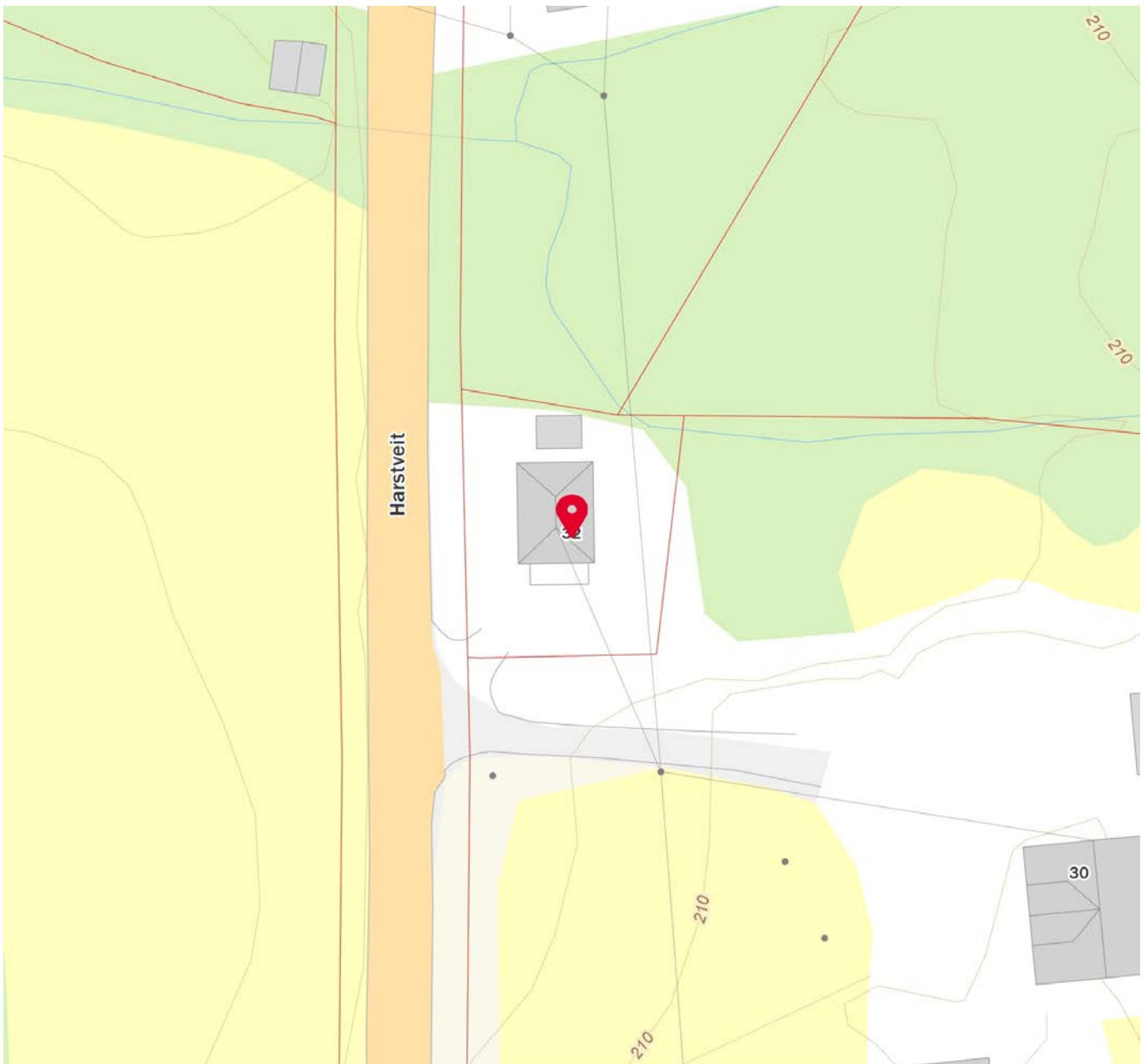
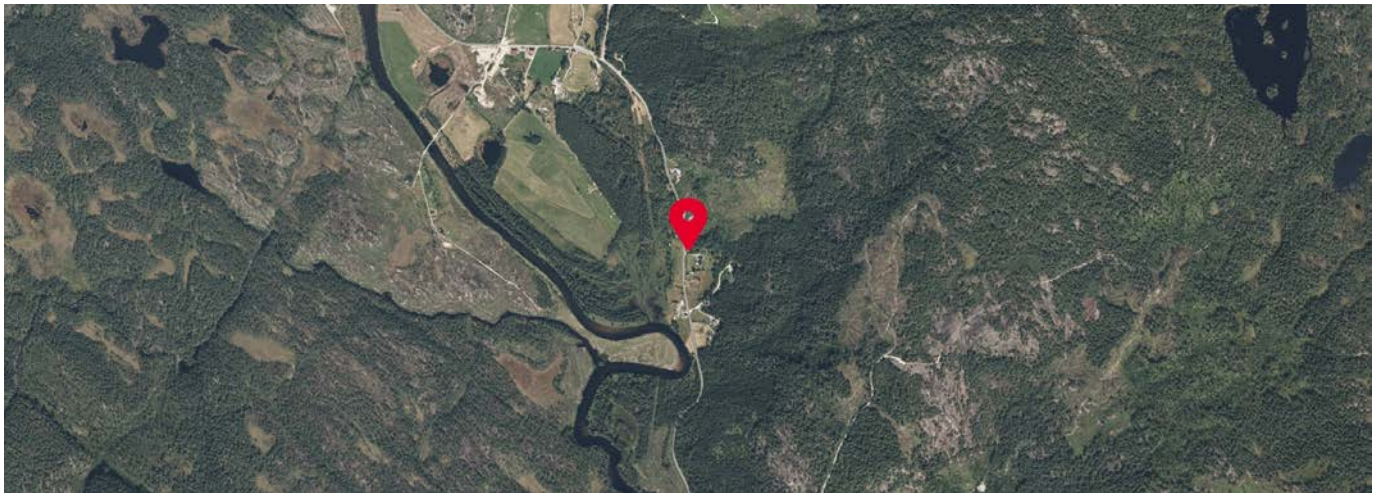
Beverborga barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
24 barn	18.4 km
Klokkargarden barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
37 barn	18.8 km

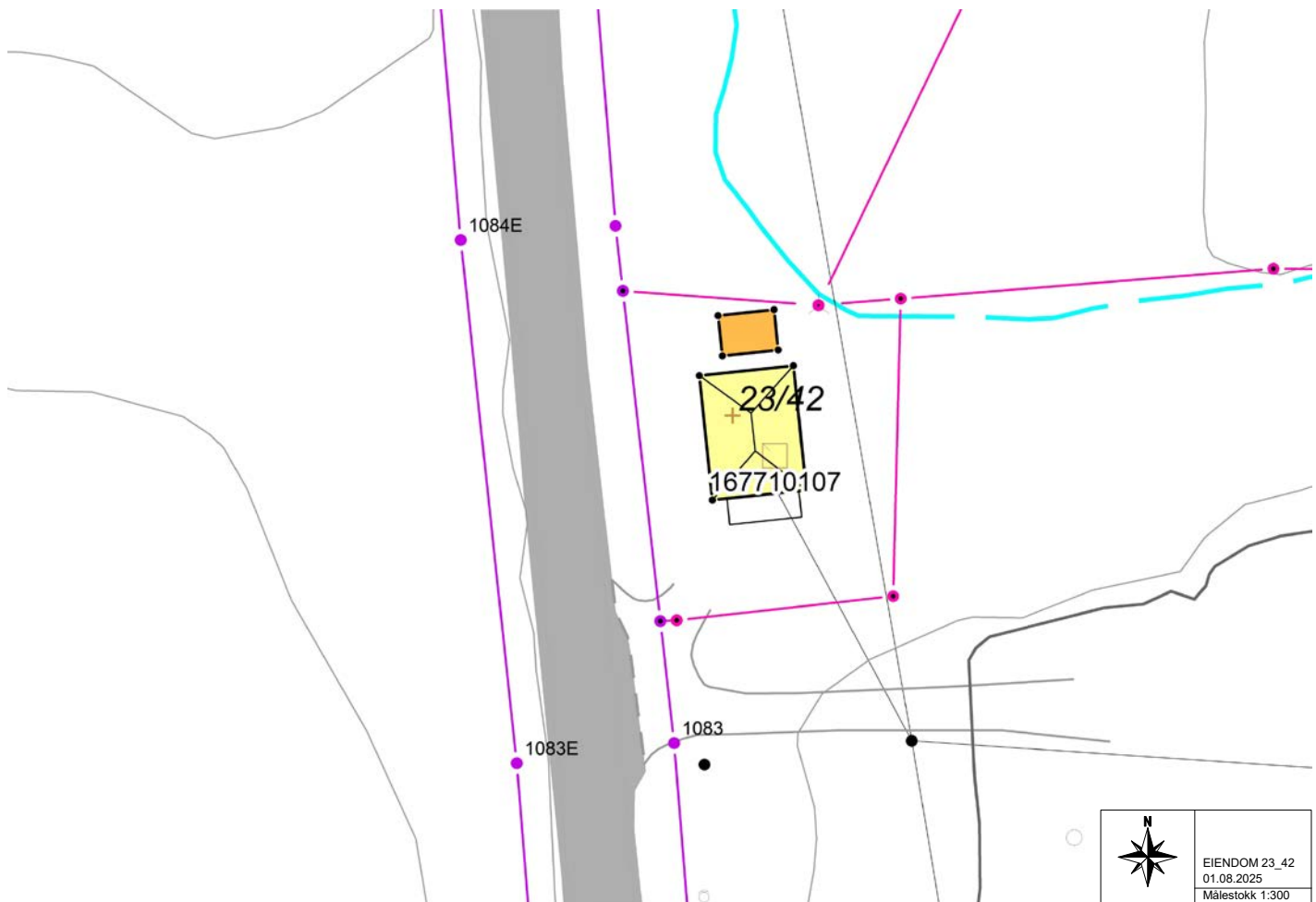
Dagligvare

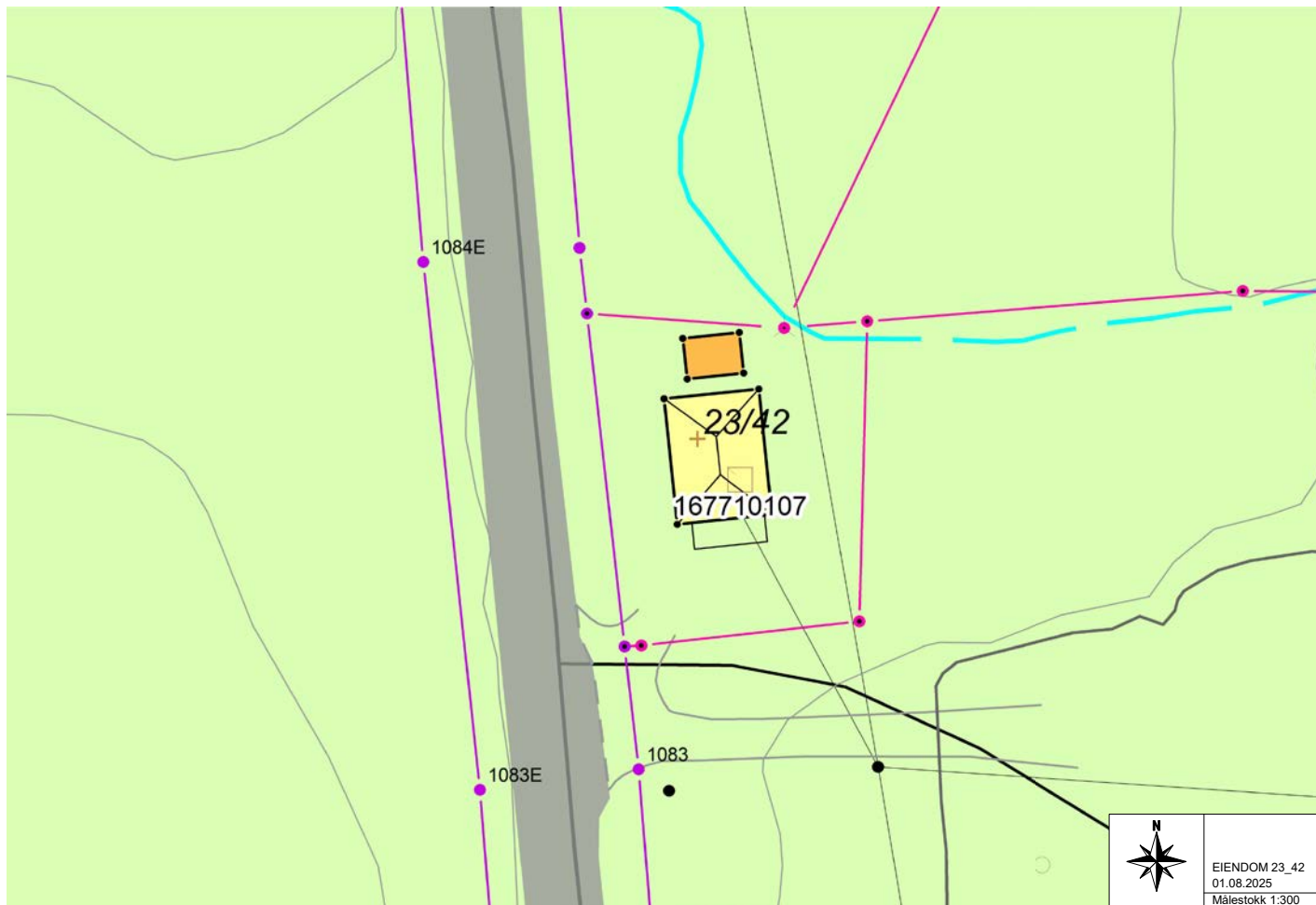
Gjøvdal Handel	10 min 🚶
----------------	----------

Sport

⚽ Engenes stadion	16 min 🚶
Ballspill, fotball	18.2 km
⚽ Åmli skole	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	18.5 km
🏊 Åmli fysioterapi og trening	15 min 🚶







Eiendom 23/42 Åmli kommune : Harstveit 32

Vi finner ingen dokumentasjon på disse punktene i arkivet vårt:

- Historisk målebrev (kun skylddeling med beskrivelse eiendomsgrenser)
- Bygningstegninger
- Ferdigattest

Heller ikke på opprinnelig avgivende eiendom 42

Med vennlig hilsen,

Chantal van der Linden

Plan- og byggesaksrådgiver

Samfunn

Åmli kommune

Telefon: 94 50 57 16



ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE



Kommuneplan Åmli 2019 – 2031 **Arealdel**



Vedtatt av Kommunestyret den 27.02.20, PS 20/1



Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

1.1 Byggeområde (PBL § 11 – 7, nr 1)

Noverande og framtidige byggeområde er avmerka på kommuneplankartet.

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

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

PLANKRAV (jf. pbl. § 11 – 9 nr. 1)

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

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

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

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

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 einbustader på forholdsvis store tomter, sjølv i dei mest sentrumsnære områda. Det er i dag byggeklare ledige sentrumsnære einbustadtomter i Kyrkjebygda, ved Århuskleiva Øvre, Skytehusrabben og i Århuskleiva). Det er samtidig regulert eit større område for bygging av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker i Negardskilaiva, på til saman 47 bueiningar. Området er ennå ikkje utbygd.

Regulering av nye felt tek forholdsvis lang tid, spesielt i sentrumsnære område der det vanlegvis knytter 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 bueiningar. I eldre bustadfelt er det få tomter att.
- På Selåsvatn, med akseptabel pendlaravstand til den store arbeidsmarknaden langs kystenstripa, er det sett av eit område (B2) nord for Rv 415, som vil kunne vere eit attraktivt areal for bustadbygging med omsyn til m.a. sol og utsikt. Etablering føreset ei felles løysing på 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 konflikhtar må avklarast gjennom søknad om dispensasjon frå arealplanen. Sjå meir under kapittel 4.2.1.

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

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

- *Innanfor områda kan det tillatast oppført frittliggjande småhusbusetnad i maks 2 etasjar med maksimal gesimshøgde inntil 8 meter på den enkelte fasade og med mønehøgde maks 9 meter. Der terrengforholda tillet det, kan ein oppføre underetasje i tillegg.*
- *Tomtestorleiken bør ikkje overstige 5 dekar.*
- *Tillate 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 bygd;*
 - *B 3 – Sigridnes - Inntil 15 bustader*
 - *B 4 - Skeimo - Inntil 7 bustader*
 - *B 5 – Bjorevja - Inntil 5 bustader*
 - *B 6 – Tveit - Inntil 7 bustader*

Fortetting

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



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

- *Nye bustader skal knytast til kommunal vassforsyning og avlaupsanlegg.*
- *Tomtestorleiken for einebustader bør ikkje overstige 1 dekar.*
- *Tillate 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 innfor 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 = Sigrindnes (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 samanheng mellom høg standard og høg bruk på hyttene. Høg kvalitet på opplevingsverdiar i nærleiken av hytta er også viktig for å få høg bruk av hytta. Det er difor viktig at det finnast slike kvalitetar i nærleiken av hyttene. For at ein skal utløyse langsiktige positive effektar av hyttebygginga for den lokale busettinga, vil ein måtte prioritere høgstandard hyttebygging (innlagt straum, vatn, avlaup og framført veg), og hytteområde der det finst gode naturkvalitetar og der det vert lagt til rette for bruk med 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 konfliktområde og i høve til sterke busettings- og næringsutviklingsinteresser.

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

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

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

Nr	Namn ¹	Areal (ca daa)	Berekna tal på tomter ²	Gnr/bnr
F1A	Ytre Ramse A - Rosdalen	512	102	13/1
F1B	Ytre Ramse B – Vrettet	303	61	13/1
F2	Hillestadheia II	1303	261	11/6 og 11/7
F3	Oland - Baltefoss	562	112	24/2 og 24/5
F4	Tviland/Eppeland - Svanetjønn	671	134	64/1 og 65/7
F5	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	Sigrernes	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 - Steggebusteanne	1498	300	11/1, 11/5, 11/7
F20	Homdromsheia – Grendalen	228	46	24/1,11
F21	Øy -Nobbesund	126	25	29/10
F23B	Grimelandsvatnet	62	12	50/1
F25	Harstveit - Storebrot	195	39	23/4,5
F30	Øy - Sjodiplane	348	70	29/4, 29/24, 29/10
F31	Dale Aust – Buhei	1560	312	6/1, 7/1
F32	Dale Nord – Lislehei	338	67	6/3, 6/1
F34	Vestre Vimme	167	34	57/2
F35	Skeimo	444	88	70/3, 72/5
F36	Dølemo - Øykil	179	36	65/8, 66/1
F37	Hovdekilen	89	18	47/1
		20582	4116	

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

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

- Vegtilkomst til tomtegrensa (min. vegklasse 3 i normalar for landbruksvegar for fellesvegar)
- Parkering (minimum 2 biloppstillingsplassar per hytte)
- Renovasjonsordning
- Nærmiljøanlegg for leik og 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 (Steggebustane/Røykjennheia/Prevista6) kan utbygging (løyve til fradeling 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 fradeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterande 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 fradeling og/eller byggeløyve) ikkje skje før eksisterande felt nord for vatnet er 75% ferdig utbygd (gitt ferdigattest på bygging av hovudbygg på 75% av einingane/tomtene).

Område Ytre Ramse;

I området F1B kan utbygging (løyve til fradeling 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 fradeling 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 tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag.
 - Tilgang til løypenett for hytteområda kan sikrast gjennom opparbeiding av eige løypenett eller som del av tilstøytande løypenett. Turløypenettet skal som hovudregel byggje opp under og styrke eksisterande etablert løypenett, og vidare medverke til å knyte ulike friluftsområde saman. Løypenett bør utgjere minimum 5 km per påbegynte 50 hytter.
 - Tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål vil inngå i avtalen der hytteområdet ligg i nærleiken av attraktive vassdragskvalitetar.
 - For dei områda som turløypenett ikkje lar seg gjennomføre på grunn av eigedomsgrensar, terrengtilhøve og/eller fysiske hindreingar, skal ein legge til rette for annan tilgang. Døme kan vere tilrettelegging av vatn og vassdrag til rekreasjonsformål.
- **Hytteområdet skal sikrast tilgang til nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.**
 - Nærmiljøanlegg må sikrast ein viss kvalitet. Det skal vektleggast å nytte lokale føresetnader i terreng, klima og andre tilhøve for å få ei mest mogeleg naturleg og miljøtilpassa opparbeiding.
 - Nærmiljøanlegg må sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vert inngått bindande avtaler med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag.
- **Hytteområdet skal sikrast eit godt grunnlag for framtidig drift og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup.**
 - Det skal avklarast i avtalen kven som har ansvaret for opparbeiding og drift av tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.
 - Kommunen kan sette krav knytt til standard på tekniske anlegg som dei etter lov og forskrift kan måtte overta drifts- og/eller vedlikehaldsansvar for.
 - Det skal inngåast bindande avtalar med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag til tekniske anlegg og nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.
- **Hytteområdet skal sikrast heilskap med tilstøytande noverande hytteområde**
 - For å sikre heilskap i det samla hytteområdet, og ein planstatus som stemmer med faktisk utbygging, vil det kunne bli sett krav om samtidig regulering av område avsett til framtidig hytteområde saman med tilstøytande eksisterande hytteområde utan reguleringsplan. Dette vil vere særleg naturleg i dei tilfelle der det er tale om to hytteområde (noverande og framtidig) med samanfallende grunneigar(ar).
- **Hytteområdet skal i størst mogeleg grad sikrast aktiv bruk**

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



(Retningslinjene under er meint som rettleiing for utarbeiding av reguleringsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinjene 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 ulike 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 jernbanetilknytting 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 grendevise 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 bomiljøet, 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 landbrukseigedom, 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 fradeling av utbyggingsområdet slik Jordlova gjer grunnlag for i si §2. Same §2 gjer moglegheit for å styre dette.

Bestemmelsar for utbygging og fradeling av byggeområde til Næringsområde–Utleiehytter (NU)

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

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

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

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



1.1.4 IDRETTSANLEGG

Det ligg område for idrettsanlegg i plankartet. Dette gjeld;

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

Oppsummert oversikt over idrettsanlegg (I) avsett i planen

Skytebane på Dølemo (I1 n)

Leirduebane Gjøv (I5 f)

Alpinanlegg (I4f)

Skytebane i Gjøvdal (I3 n)

Leirduebane Flåstøylmyr (I6 f)

I = Idrettsanlegg, n = noverande, f = framtidig

1.1.5 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

Masseuttak – fjell og lausmasser

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

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

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

Retningslinjer til områder for råstoffutvinning;

- **Store masseuttak bør leggjast skjerma for innsyn.**
- **Reguleringsplan skal i størst mogleg grad der det er naturleg innehalde nærare bestemmelsar om;**
 - tilkomst
 - tillatt omfang av massetiltak i areal, volum og høgde over grunnvasstand
 - tidsavgrensing
 - avslutting (sikring for mennesker 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 vere 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 friluftsinteresser 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, ressuroversikt, rapportar og rettleiingar nemnt under pkt. **"Feil! Fant ikke referansekilden."** side **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

Trafikktryggleik

- Det skal visast ei streng haldning til nye avkøyrslar frå riksveg.
- Tilkøyst til nye bygg/anlegg 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 retningslinjer gitt i kapittel 4.1.5 **Feil! Fant ikke referansekilden.**

Flaum, ras og radon

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



1.3.2 SPREIDD BUSTADBYGGING

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 ivaretekt 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 friluftsinnteresser 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 omgivnader og byggeskikk på staden.*
- *Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng blir teke vare på.*
- *På kvar tomt skal det vere minst 250 m² uteopphalds- og leikeareal.*
- *Det er ikkje tillate å oppføre bygningar nærare privat veg enn 8 meter frå vegmidt. I forhold til offentleg veg gjeld byggegrensereglane i veglova.*



1.4 Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag

1.4.1 GENERELT

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

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

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

- **Forvaltningsklasse 1;** Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og framkomme i og langs vasstrengen, eller opplevingsverdier, unngåast.
- **Forvaltningsklasse 2;** Hovudtrekka i landskapet må søkast oppretthalde. Inngrep som *endrar* tilhøva i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i dei område som oppfattast som ein del av vassdragsnaturen, bør unngåast. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringar av ein viss betyding i sjølv vasstrengen, bør unngåast. Leveområde for trua plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdier 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 vassdrag er gitt under omtalen av kvart av dei aktuelle vassdraga under.

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

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

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

1.4.2 TOVDALSVASSDRAGET

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

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

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



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

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

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

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

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

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

1.4.3 VEGÅRVASSDRAGET

Vegårvassdraget blei verna i Verneplan III for vassdrag i 1986.

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

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

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

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

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



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

Det er lagt inn slike omsynssoner i planen:

1.5.1 SIKRINGSSONE RUNDT VASSKJELDER (H 110)

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

1.5.2 SIKRINGSSONE RUNDT AVSLUTTA AVFALLSDEPONI (H740)

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

1.5.3 SIKRINGSSONE RUNDT MIDDELALDERSKE KIRKESTEDER (H730)

For sikringssonen gjeld følgende bestemmelser:

- Den middelalderske kirkegården og kirken er et 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 flomsoner i kommuneplanen.

- Tovdal (Fra Austenå til Dølemo). Flomsonen er basert på reelle målinger fra flaumen i 2017. Rapport fra NVE karakteriserer denne som ein 50-100 års flaum.
- Nelaugvatnet. Etter tilråding frå NVE med reguleringsplan for 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/Gjöv 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 flomsonen 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	<i>naturreservat</i>	15.500 daa
2. Rukkevatn	<i>barskogreservat</i>	19.170 daa
3. Furebuheii	<i>myrreservat</i>	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	naureservat	6.933 daa
11. Åmtona	naturreservat	436 daa

1.5.7 OMSYNSZONE 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 høgareliggende heiområda i kommunen som er særskild markert på plankartet, er oppføring av nye fritidshus/hytter, eller vesentlig utviding av slike, forbode.*

1.5.8 OMSYNSZONE 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 planløyvingen og retningslinjene i den regionale planen. Interesseskonflikter 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 retningslinjene.
- 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 retningslinjene i regionalplanen.
- Forvaltninga av verneområdene innom 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 bestemmelsar etter pbl § 11-9 som ikkje er knytt til spesielle kategoriar*

1.6.1 RISIKO OG SAMFUNNSIKKERHEIT

Beredskap

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

ROS - Analyse

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

Støy

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

Radon

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

1.6.2 DISPENSASJON

Når 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 retningslinjer for dispensasjon slik;

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

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



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

KOMMUNALE AVGIFTER, EIENDOMSSKATT, VANN, AVLØP, RESTANSER

KOMMUNE: Åmli, 4217
GNR/BNR/FNR/SNR: 23/42
Adresse: Harstveit 32

Vann og kloakk

Knyttet til offentlig vann og kloakk: nei

Ligger ved offentlig vei: fylkesvei

Kommunale avgifter og gebyr (årlig)

	GEBYR (årlig: faste kostnader inkl. MVA)
Vann (abonnementsgebyr)	0
Avløp (abonnementsgebyr)	0
Renovasjon	4140
Slam	2328
Feiing	368
Vannmålerleie	
Eiendomsskatt	Kr. 0 i 2025

Restanser

Ingen per 1.8.2025

Eiendom 23/42 Åmli kommune : Harstveit 32

Vi finner ingen dokumentasjon på disse punktene i arkivet vårt:

- Historisk målebrev (kun skylddeling med beskrivelse eiendomsgrenser)
- Bygningstegninger
- Ferdigattest

Heller ikke på opprinnelig avgivende eiendom 42

Med vennlig hilsen,

Chantal van der Linden

Plan- og byggesaksrådgiver

Samfunn

Åmli kommune

Telefon: 94 50 57 16



ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Harstveit 32
4865 ÅMLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre