



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





JAafoto

Plante tegningene er meritt som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmeglerfullmektig

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total ink omk.: Kr 1 648 890,-
Selger: Maja Berntsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total: 67/67 m²
Tomtstr.: 1206.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 121

Oppdragsnr.: 1409240264

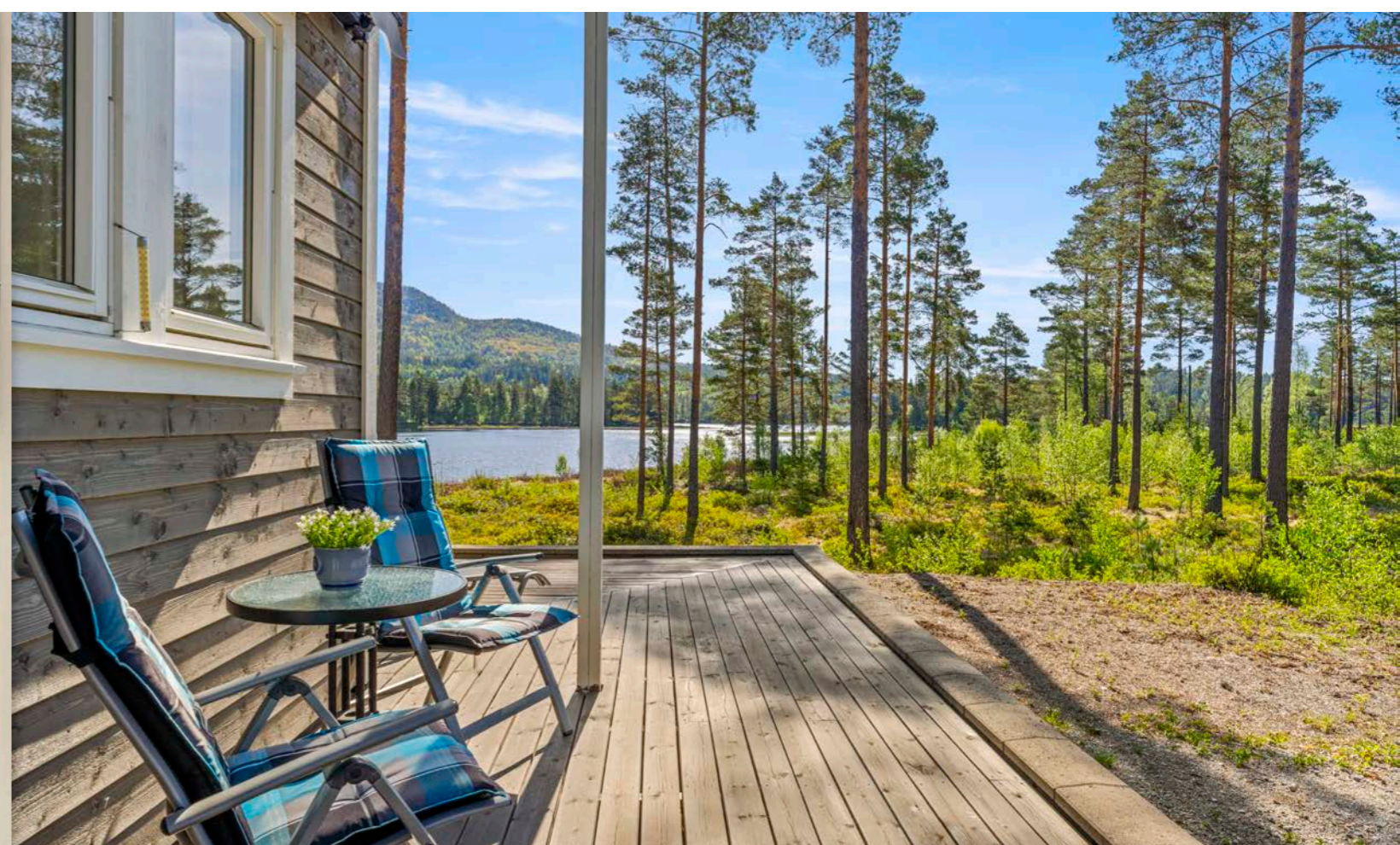
Idyllisk beliggende hytte ved Nidelva - Båtplass - Usjenert - Stor solrik tomt

Hytta ligger idyllisk til ved Nidelva, med en pent opparbeidet tomt er dette en unik perle beliggende i naturskjønne omgivelser. Her har du fine bade - og fiskemuligheter rett utenfor døren. Flere fine turområder i nabolaget, samt fine forhold for bærplukking. Det er ca 10 minutter i bil fra Åmli sentrum og 10 minutter fra togstasjon på Nelaug. Det er bilvei helt frem til døra. Hytta har solcelleanlegg som strømkilde. Det er installert gassdunk for bruk til drift av komfyr og kjøleskap.

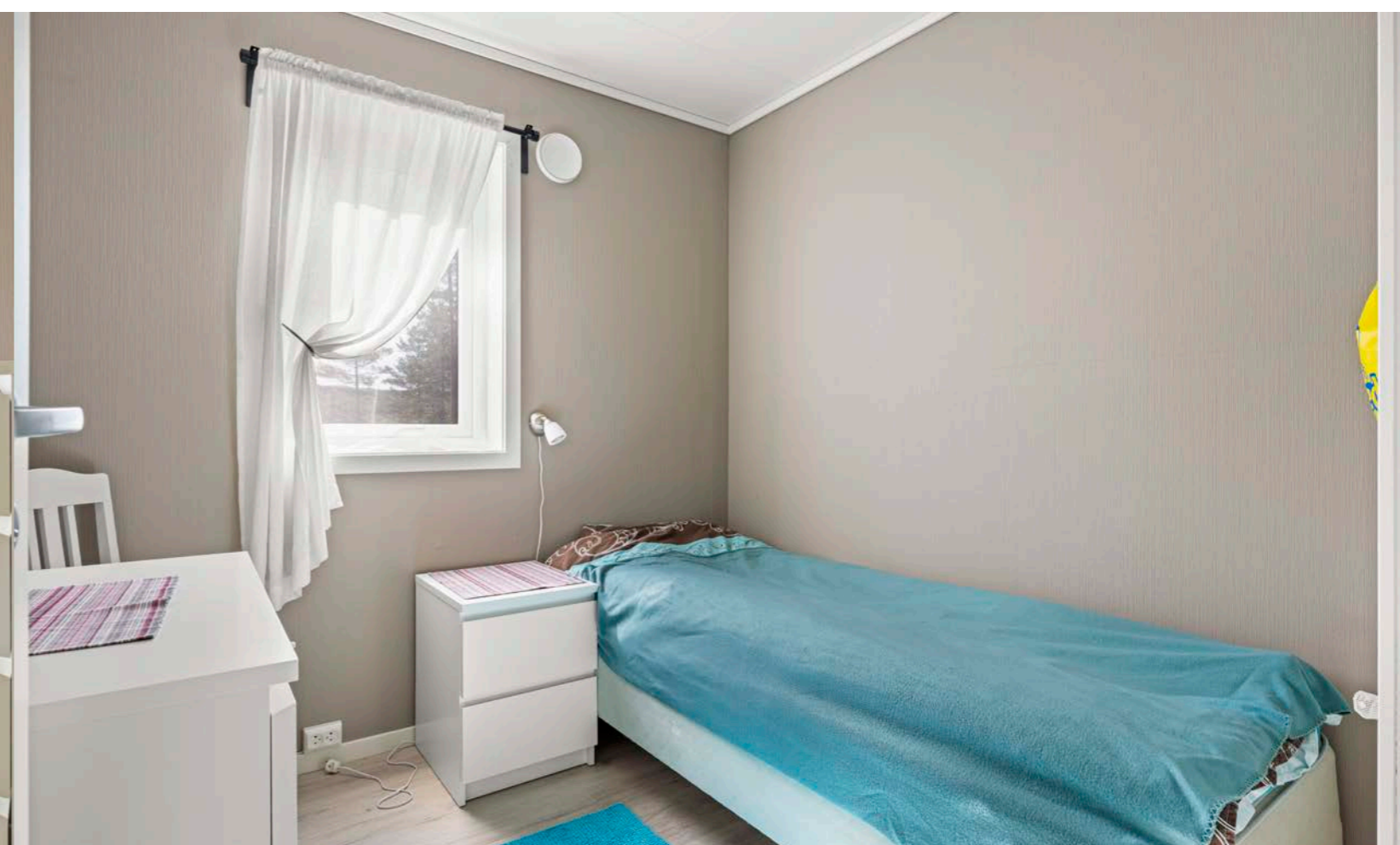


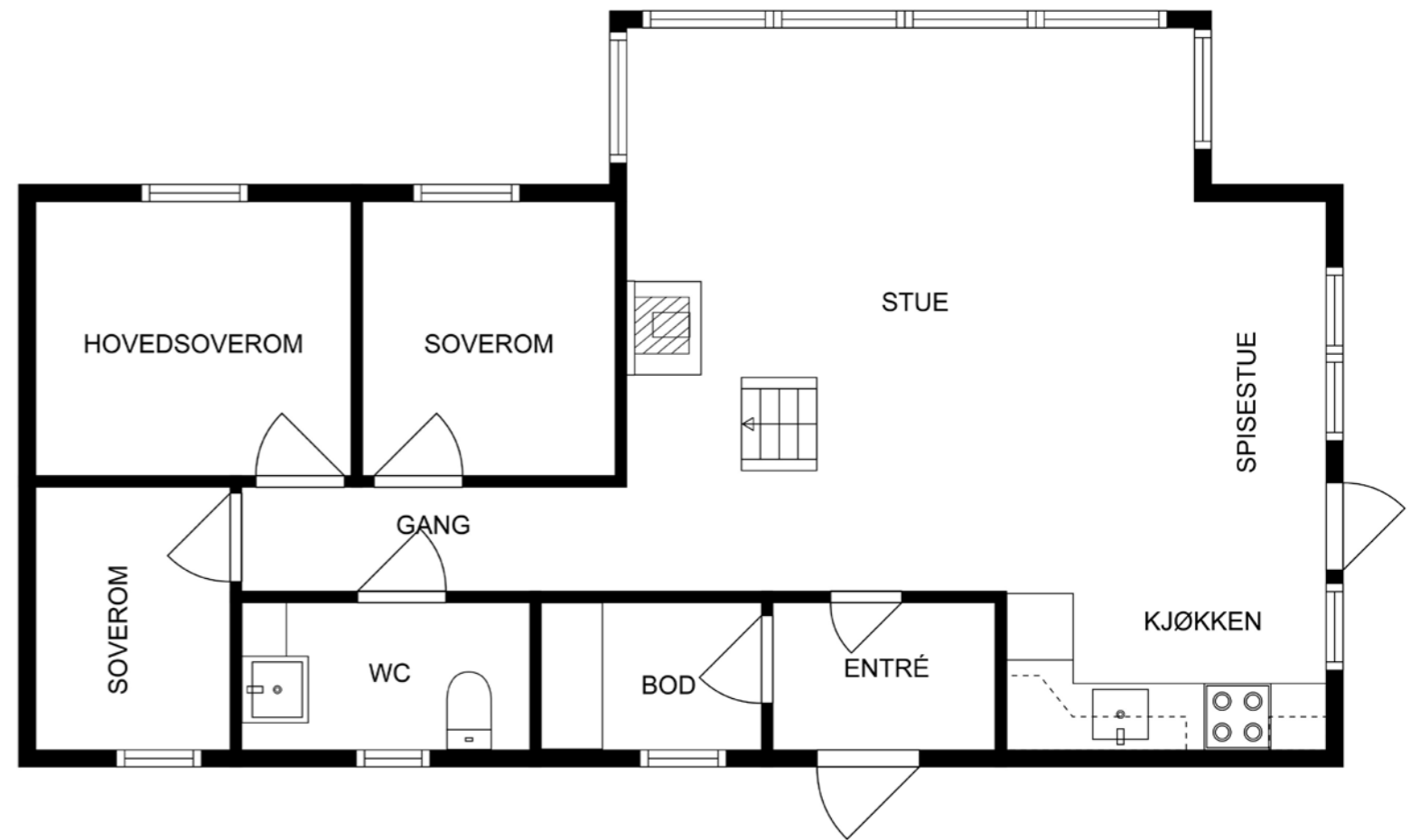
Innhold

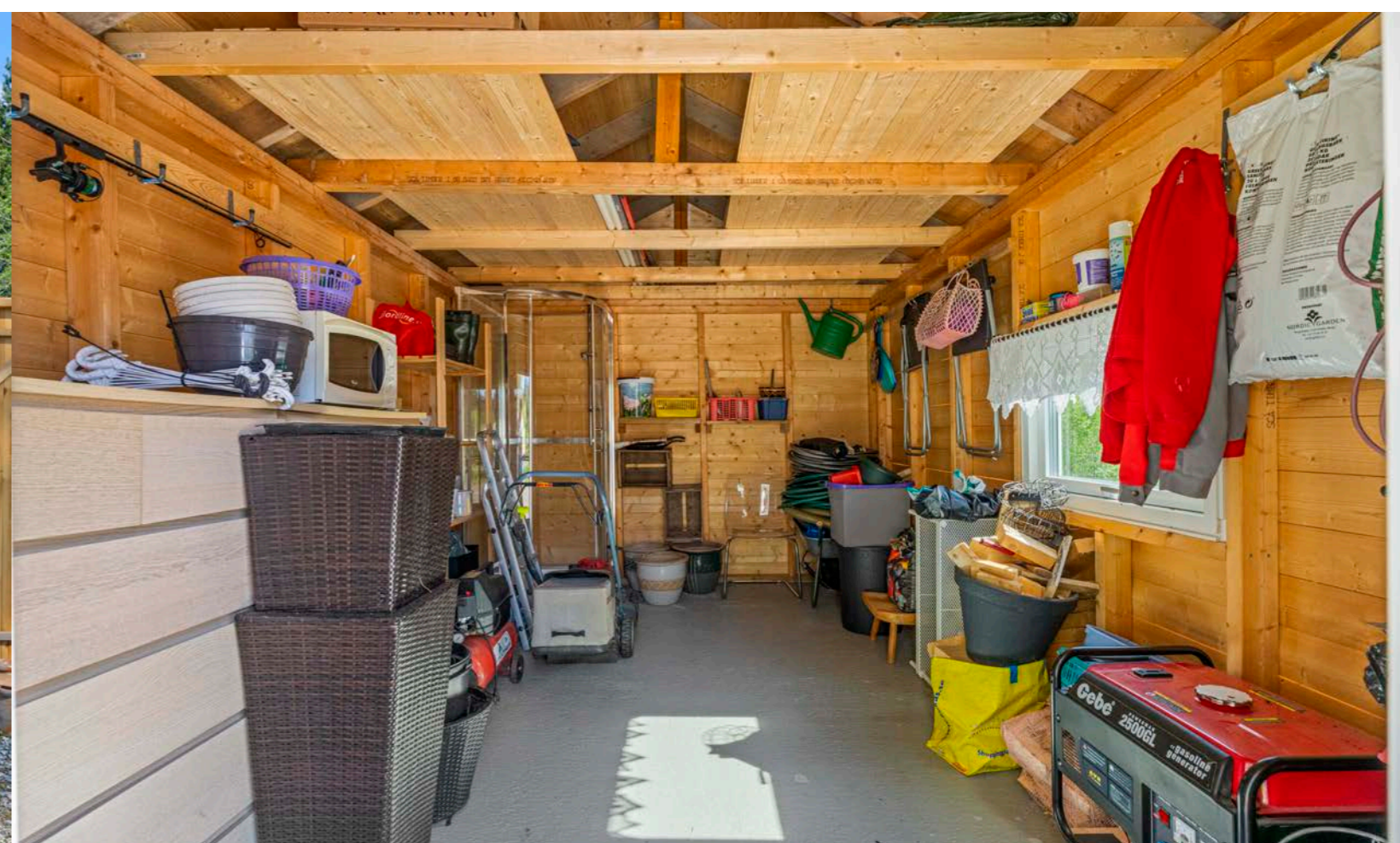
| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 4 |
| Om eiendommen | 20 |
| Tilstandsrapport | 28 |
| Egenerklæring | 46 |
| Energiattest | 51 |
| Nabolagsprofil | 51 |
| Forbrukerinformasjon | 123 |
| Budskjema | 124 |

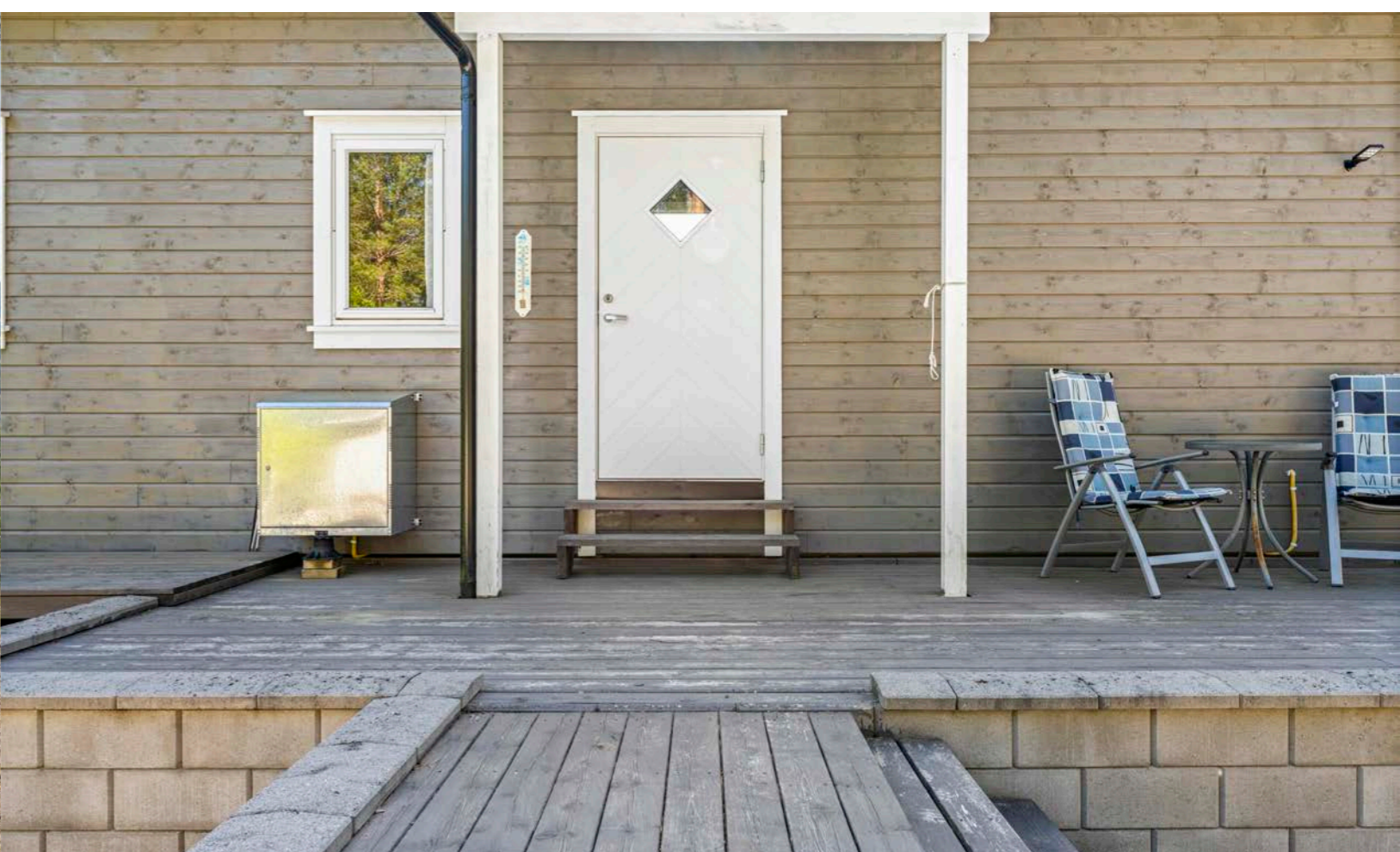














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Vindfang, bod, stue, kjøkken, gang, toalett rom, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Hems med grunnflate 30m² er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

Bruksareal = 67m².

P- rom = 64m².

S- rom = 3m².

Hems med grunnflate 30m² er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bu Nord:

BRA = 12m²

Bu syd:

BRA= 14m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1206.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt er pent opparbeidet og ligger solrikt og landlig til.

Beliggenhet

Idyllisk beliggende ved Nidelva. Solrikt.

Adkomst

Fra Åmli, følg RV41 i sørgående retning og ta til høyre mot Simonstad skiltet.

Følg veien og ta til høyre over broa. Etter Broa kjører man inn på første avkjørsel til venstre. Her følger man veien rett frem helt til endes. Velkommen!

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Hovdebanen (Fotballbane) 7 min med bil. 6.6 km
Nelaug skole, med Aktivitetshall og ballspill 10 min med bil

Åmli fysioterapi og trening 13 min med bil.

Nes Verk Golfpark 23 min med bil.

Vintersport: Vegårshei ski og aktivitetssenter.

Kjøretid med bil: 28 min.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lien, 6 min å gå. Linje 156 0.4 km

Tog: Nelaug stasjon 10 min med bil. Linje F5, R50 9.2 km

Ladepunkt for el-bil: Pan Garden Åmli Hotel, 9 min med bil. Åmli sentrum ca.10 min med bil.

Dagligvare:

Coop Prix Åmli 12 min

Post i butikk, PostNord 14.5 km

Joker Åmli 13 min

Avstander til byer:

Tvedestrand 34 min med bil

Arendal 45 min med bil

Kristiansand 1 t 28 min med bil

Skien 1 t 44 min med bil

Oslo 3 t 15 min med bil

Stavanger 4 t 29 min med bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står dypt i kledningen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Erik Sørensen AS 06.05.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bygd hele hytta.

Arbeid utført av: Syrtveit.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Foreligger ferdigattest.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Satt opp veranda selv.

Tilleggs kommentar:

Redskapsbod og utestue er bygd og satt opp av ufaglært (selger).

Innhold

1.etg: Vindfang, bod, stue, kjøkken, gang, toalett rom, 3 soverom. Det er utgang til hyggelig og solrik terrasse fra stue.

Fra stue er det trapp opp til hems med grunnflate på 30m² som ikke er tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Standard

Stue/kjøkken: Gulvet er med laminatparkett, veggene er med plater som er malt, himling er med malt panel. Komfyr og kjøleskap går på gass. Toalettrom (ikke våtrom): Toalett er av typen snurredo. Gulvet er med beleg, veggene er med malte plater, himling er med takess.

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: Ingen Tg2

Forhold som har fått TG3: Ingen Tg3

TG IU (Ikke undersøkt):

Terrasser og plattinger på terreng: Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser som stedvis har noe ujevn flate.

Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Takstmannens konklusjon:

Hytte av nyere dato med 2 stk. tilhørende buer beliggende på en solrik og usjenert tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun kommentarer til terrassedekke som stedvis er noe ujevnt.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje. Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

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

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

1401309

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

NVE har ikke foretatt flomkartlegging i området. På bakgrunn av dette ligger området i kartgrunnlaget til www.ngu.no som "ikkje flaumutsett". Med tanke på at planområde ligger på en øy i Nidelva må en gå ut i fra at det kan bli flom i området. Hytta er bygd opp på grunn av flomfare ved elva.

Energi

Oppvarming

Vedovn, gass og elektrisk energi med solcellepanel.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Formuesverdi sekundær

Kr 80 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Renovasjon er kr.1928,- for 2024.

Det er plikt til medlemskap i veiforening, og veivedlikehold med en part i samme vei. Veiavgiften er i 2024 på kr.500,-.

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 44, bruksnummer 121 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:

4217/44/121:

30.08.2012 - Dokumentnr: 705930 -

Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Åmli Kommune

Org.nr: 864 965 962

Reguleringsplan for Vilfartangen

Overført fra: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2013 - Dokumentnr: 525428 - Borett

Rettighetshaver: Steinsland Terje

Fnr: 210343 45993

Overført fra: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2013 - Dokumentnr: 525428 - Bruksrett

Rettighetshaver: Steinsland Terje

Fnr: 210343 45993

vedbod og garasje

Overført fra: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2013 - Dokumentnr: 525428 - Borett

Rettighetshaver: Steinsland Laila Froland

Fnr: 100636 46690

Overført fra: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2013 - Dokumentnr: 525428 - Bruksrett

Rettighetshaver: Steinsland Laila Froland

Fnr: 100636 46690

vedbod og garasje

Overført fra: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2014 - Dokumentnr: 763290 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

11.07.2014 - Dokumentnr: 584588 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364028 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0929 Gnr:44 Bnr:121

10.09.2014 - Dokumentnr: 763290 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:135
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:137
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:138
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:142
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2014 - Dokumentnr: 763290 - Bestemmelse om båtplass
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

10.09.2014 - Dokumentnr: 763290 - Best. om vann/

kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

10.09.2014 - Dokumentnr: 763290 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:45

10.09.2014 - Dokumentnr: 763475 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:117
Rettighet hefter i: Knr:4217 Gnr:44 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for (Hytte Simonstad 290 - gnr 44 bnr 121) datert 08.03.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.2024.

Vei, vann og avløp

Tinglyst veirett på felles privat vei. Er ikke tilkoblet vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. Plannavn: Regplan-Villfarstangen. Planident: 2012003.
Reguleringsplanen ligger i faresone om flomfare. Planident: 2012003.

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.

Kontraksgrunnlag

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
39 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 590 000,00))

58 890,- (Omkostninger totalt)

1 629 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Håkon Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler

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

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

17.06.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr: 44 Bnr: 121



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 732392

Opprettet: 05.05.2024

Utskrift: 06.05.2024



Erik Sørensen AS

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



Simonstad 290

4868 Selåsvatn

Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig: 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 undersøkelser 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

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

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
- Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 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

Godkjenningmerker / 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 Eiendommer.
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.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

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

Hytte

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare
FlomfareTG 1
22 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp
Beslag

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon
Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
0 stkTG 3
0 stkTG IU
2 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Hytte av nyere dato med 2 stk. tilhørende buer beliggende på en solrik og usjenert tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun kommentarer til terrassedekke som stedvis er noe ujevnt.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Maja Berntsen

Rekvirert dato: 22.04.2024

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 05.05.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 06.05.2024
Telefon: 90635160



Besiktigelse

Til stede: Maja Berntsen
Daniel Berntsen
Takstmann Erik Sørensen

Besiktelsesdato: 30.04.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

| Kommunenr | Gnr | Bnr |
|-----------|-----|-----|
| 4217 | 44 | 121 |

Adresse: Simonstad 290, 4868 Selåsvatn

Kommune: Åmli

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Maja Berntsen

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 |
|----------------|------------|
| Egenerklæring. | 22.04.2024 |

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1206,5
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert fritidsområde.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 05.05.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 06.05.2024
Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår
2015

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



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.

Hytte

Arealskjema

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | TBA (Terrasse og balkongareal) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. etasje | 67 | | | 100 |
| Sum BRA: | 67 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-----------|--|-------|-------|-----------|
| 1. etasje | Vindfang, bod, stue, kjøkken, gang, WC, 3 soverom. | | | Terrasse. |

Bu nord

Arealskjema

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | TBA (Terrasse og balkongareal) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. etasje | | 12 | | |
| Sum BRA: | 12 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-----------|-------|---------|-------|-----|
| 1. etasje | | Bodrom. | | |

Bu syd

Arealskjema

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | TBA (Terrasse og balkongareal) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. etasje | | 14 | | |
| Sum BRA: | 14 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-----------|-------|---------|-------|-----|
| 1. etasje | | Bodrom. | | |

Kommentar til arealopplysninger

Hytte:
Bruksareal = 67m².
P- rom = 64m².
S- rom = 3m².

Hems med grunnflate 30m² er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Forstøtningsmurer

Hagemur er ikke støpt, kun fylt med grus.

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet hytta.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann er ikke innlagt. Kloakk er snurre do.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av stripefundamenter i betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Kan bli noe fukt i grunnen under hytta, men her er god høyde opp til innvendig gulv og god utlufting.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står dypt i kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser som stedvis har noe ujevn flate.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Pipebeslag skal sjekkes omgående pga. lekkasje ved beslaget, som var synlig i stuen ved ovn.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Avløp og vannrør

Avtrekk

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang er 3mm.
Høydeavvik i kjøkken er 2mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapp til hems er med rett løp.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i stål.

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.

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til de ulike rom.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Frittstående byggverk Bu nord

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2018.

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket. Bæring mangler over vindu på vegg øst og liten bæring over dør for mønedrager. Vegger er noe ute av lodd. Vasshelle over dør er ikke felt inn bak kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Trekantlist mangler under vannbordbeslag.

Frittstående byggverk Bu syd

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2022.

Gulvet er i betong, belagt med dekkebord.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller er ikke felt inn bak kledning. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x6". Burde vært større dim. på bæring ved vegg øst og større dim. på sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Trekantlist mangler under vannbordbeslag.

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Solcelleanlegg montert av eier. Er ikke funksjonstestet.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|-----------|
| 1 | Er det røykvarsler (branddetektor) 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 (branddetektor) i rømningsvei? | | |
| 7 | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. | Ja | |
| 8 | Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ? | | |

Simonstad 290

4868 Selåsvatn
Gnr.: 44 Bnr.: 121

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



Signatur

Signatur

Rykene - 06.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Arendal | |
| Oppdragsnr. | |
| 1409240264 | |
| Selger 1 navn | |
| Maja Berntsen | |
| Gateadresse | |
| Simonstad 290 | |
| Poststed | Postnr |
| SELÅSVATN | 4868 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | |
| 2015 | |
| Hvor lenge har du eid boligen? Antall år | |
| 9 | |
| Antall måneder | |
| 0 | |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | IF |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bygd hele hytta.
Arbeid utført av: Syrtveit
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Foreligger ferdigattest.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Satt opp veranda selv.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Document reference: 1409240264

Document reference: 1409240264

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1409240264

Tilleggs kommentar

Redskapsbod og utestue er bygd og satt opp av ufaglært (selger).

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240264

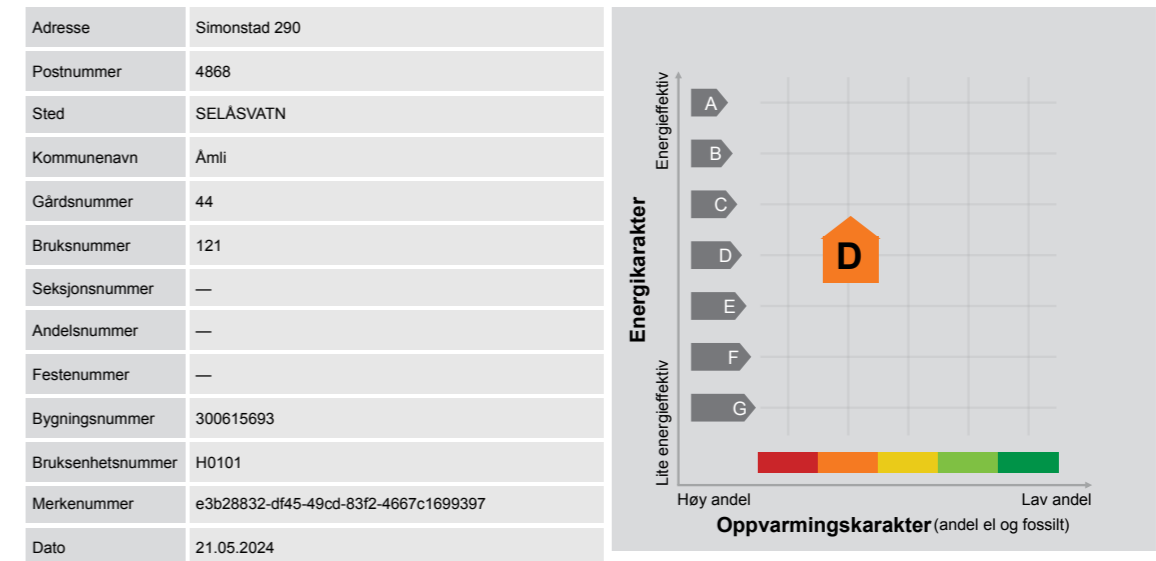
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Maja Berntsen | 888f6d8d1f79cd7ca7efe3ab dd03c941cbde836e | 22.04.2024 10:25:59 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1409240264

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



ENERGIATTEST



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Fritidsbolig |
| Byggeår | 2015 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 67 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Sol Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Simonstad 290
Postnummer: 4868
Sted: SELÅSVATN
Kommune: Åmli
Bolignummer: H0101
Dato: 21.05.2024 21:10:14
Energimerkenummer: e3b28832-df45-49cd-83f2-4667c1699397

Kommunennummer: 4217
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 121
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300615693

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 13: 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.

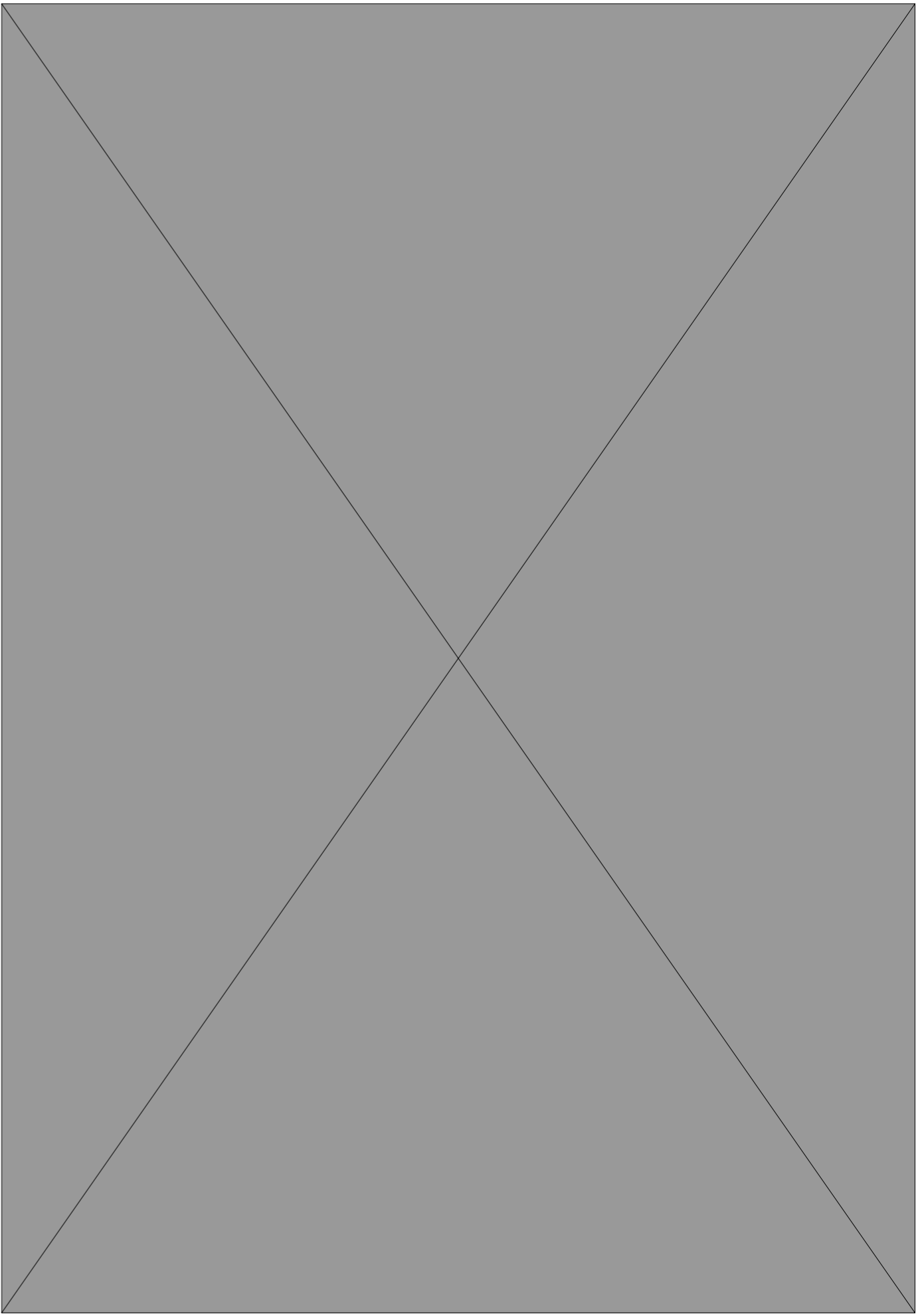
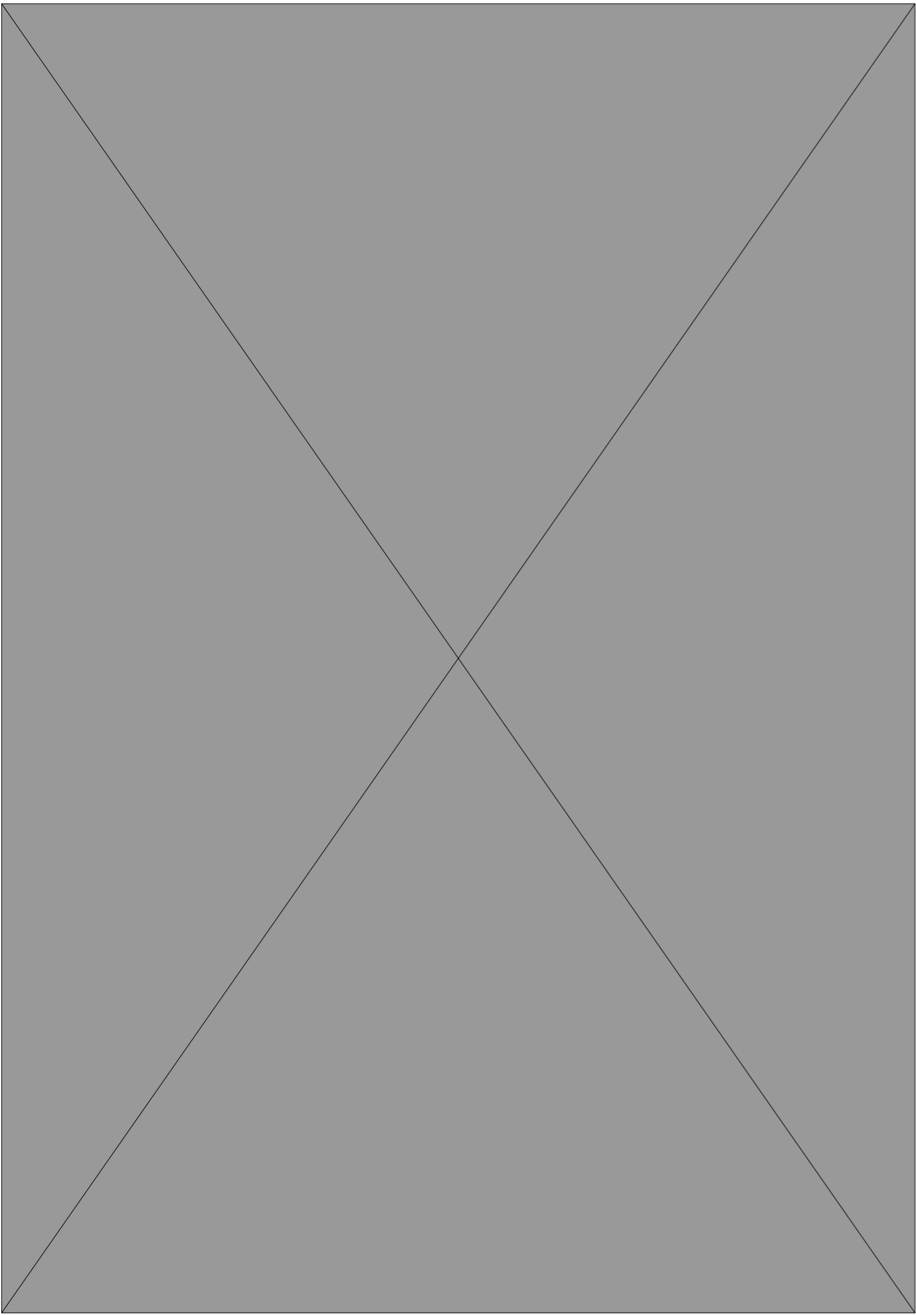
Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





For matrikkelenhet:

Kommune: 0929 - ÅMLI
 Gårdsnummer: 44
 Bruksnummer: 121

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.08.2014 kl. 14:33
 Produsert av: Karstein Vaule - 0929
 Attestert av: Åmli kommune

12/8-14 *Karstein Vaule*



Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: Tomt nr.4
 Etableringsdato: 11.07.2014
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrupper: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal (m2) Kommentar
 Beregna areal for 44 / 121 1 206,5

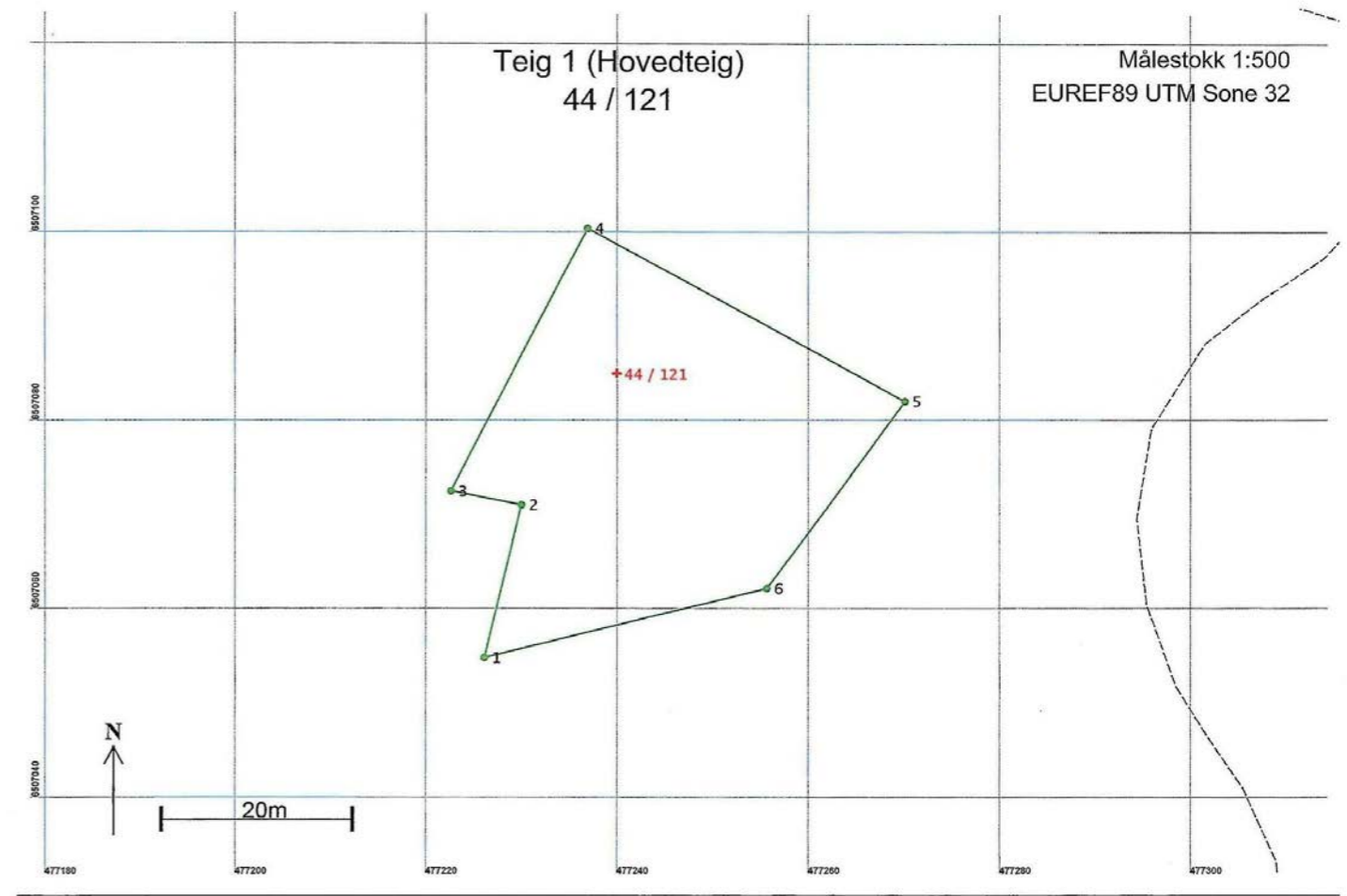
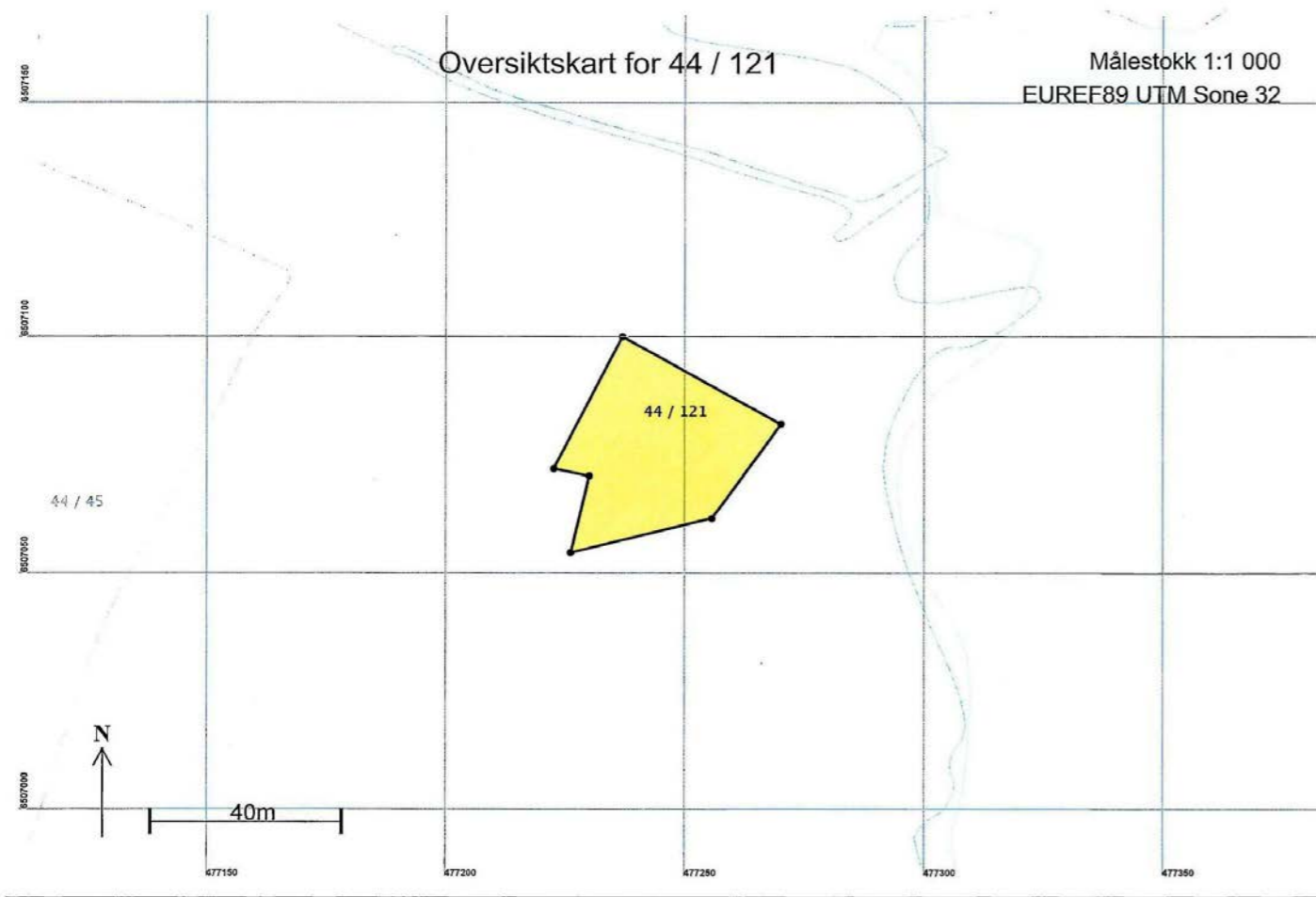
Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---------------|--------|----------------|-----------------------|------------|----------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver | | 291281 | BERNTSEN TOVE RAGNA S | | MYRA TERRASSE 14 4848 ARENDAL | 1 / 1 |

Forretninger

| Forretningstype | Årsak til feilretting | Tinglysingsstatus | Tinglysingsstatusdato | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Signatur |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------|
| Kart- og delingsforretning | | Tinglyst | 16.07.2014 | 10.07.2014 | 10.07.2014 | 0929vak |
| | | | Rolle | | Matrikkelenhet | Arealendring |
| | | | Avgiver | | 44/45 | -1 206,5 |
| | | | Mottaker | | 44/121 | 1 206,5 |

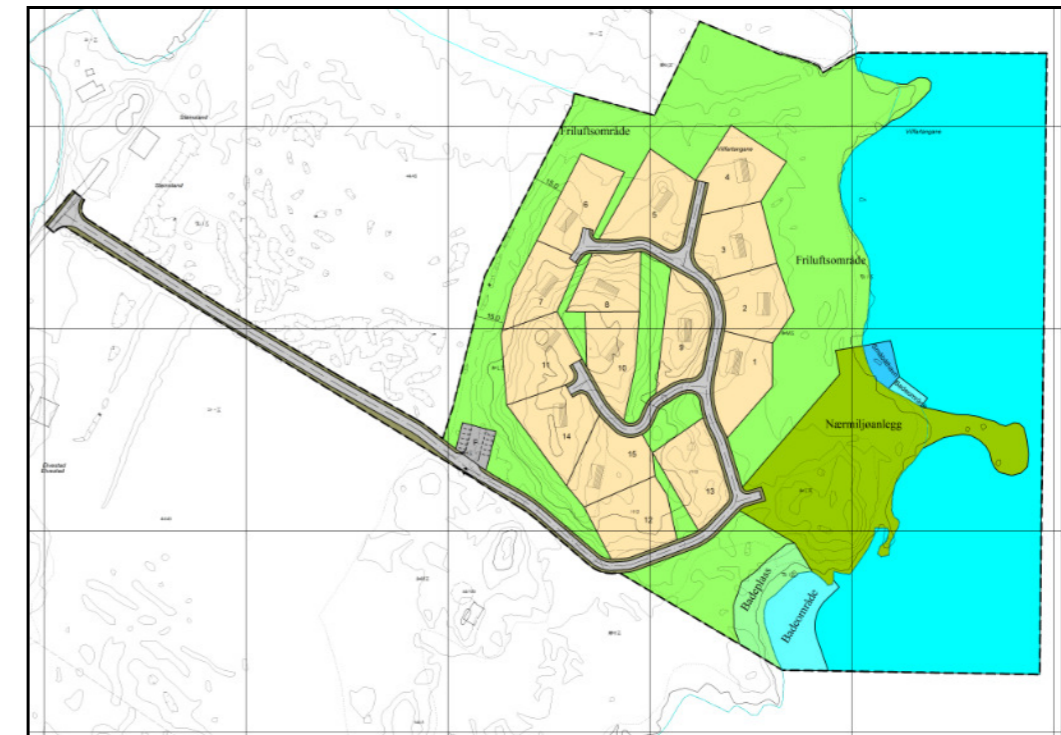


Reguleringsplan Detaljregulering

Vilfartangen

Del av gnr. 44 bnr. 45
Åmli kommune

| Areal og koordinater | | | | | | | |
|---------------------------|------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|---|-------------|--------|
| Areal: 1 206,5 | | Arealmerknad: | | | | | |
| Representasjonspunkt: | | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | | Nord: 6507085 | | Øst: 477240 | |
| Grensepunkt / Grenselinje | | | | Ytre avgrensing | | | |
| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6507055,26 | 477226,10 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 16,74 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 2 | 6507071,54 | 477229,98 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 7,52 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 3 | 6507073,02 | 477222,61 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 31,24 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 4 | 6507100,80 | 477236,90 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 37,93 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 5 | 6507082,39 | 477270,06 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 24,51 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 6 | 6507062,58 | 477255,62 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 30,41 | Ikke hjelpelinje | | | |



Planen er utarbeid av:



PLANKONTORET

Hallvard Homme AS

Prosjekt 2356

Innhald

| | |
|--|-----------|
| 1. Innledning – bakgrunn | 5 |
| 1.1 Generelt..... | 5 |
| 1.2 Lokalisering av område..... | 5 |
| 2. Planprosess, innspel til planarbeidet..... | 6 |
| 2.1 Innspel..... | 6 |
| 3. Omtale av planområdet | 9 |
| 3.1 Avgrensing av planområdet | 9 |
| 3.2 Gjeldane plan i området | 9 |
| 3.3 Kommuneplanen for Åmli kommune | 10 |
| 3.3.1 Kommuneplanen for Åmli kommune | 11 |
| 3.3.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)..... | 11 |
| 3.4 Egedomsforhold..... | 11 |
| 3.5 Naturgrunnlag | 11 |
| 3.5.1 Geologi..... | 11 |
| 3.5.2 Lausmassar..... | 12 |
| 3.5.3 Grus og pukk førekomst - ressurskart | 12 |
| 3.5.4 Topografi..... | 12 |
| 3.5.5 Skog og bonitet | 13 |
| 3.5.6 Klima | 13 |
| 3.5.7 Menneskelig påverknad | 13 |
| 3.6 Kulturlandskap | 14 |
| 3.7 Friluftsliv | 14 |
| 3.8 Artar | 14 |
| 3.9 Verneinteresser | 14 |
| 3.9.1 Rødlista artar..... | 14 |
| 3.9.2 Kulturminne og SEFRAK - bygning | 14 |
| 3.10 Miljøfaglige forhold..... | 15 |
| 3.11 Infrastruktur | 15 |
| 3.12 Risiko- og sårbarheit..... | 15 |
| 3.12.1 Flaumsoner..... | 15 |
| 3.12.2 Radon | 16 |
| 3.12.3 Erosjon og skred | 16 |
| 3.12.4 Forureining – støy – støv – lukt | 16 |
| 3.13 Estetikk | 16 |
| 3.14 Barns interesser..... | 16 |
| 3.15 Juridiske forhold | 17 |
| 4. Omtale av planforslaget..... | 18 |
| 4.1 Hytter | 18 |
| 4.2 Vegar og parkering..... | 19 |
| 4.3 Vatn, kloakk, straum og renovasjon | 19 |
| 4.4 Nærmiljøanlegg..... | 19 |
| 4.5 Badeanlegg og småbåthamn..... | 19 |
| 4.6 Friluftsområde..... | 19 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Vurderingar og konsekvensar av planforslaget..... | 20 |
| 5.1 RPR universell utføring..... | 20 |
| 5.2 RPR, barn og unges interesser..... | 20 |
| 5.3 Forholdet til kommuneplanen | 20 |
| 5.4 Utnyttingsgrad | 20 |
| 5.5 Natur- og ressursgrunnlaget | 20 |
| 5.5.1 Landskap, topografi og terreng..... | 21 |
| 5.5.2 Grunnforhold og lausmassar | 21 |
| 5.5.3 Naturtype, naturelement | 21 |
| 5.6 Verneinteresser, Kulturminne | 22 |
| 5.7 Miljøforhold | 22 |
| 5.7.1 Støy..... | 22 |
| 5.8 Trafikkforhold | 22 |
| 5.9 Vatn og avløp | 22 |
| 5.10 Avfall..... | 22 |
| 5.11 Energi | 22 |
| 5.12 Estetikk..... | 23 |
| 5.13 Fjernverknad – opplevingar av området sett frå avstand..... | 23 |
| 5.14 Båthamn | 23 |
| 5.15 Samfunnstryggleik og beredskap | 23 |
| 5.15.1 Naturgitte risikoforhold..... | 23 |
| 5.15.2 Menneske skapte risikoforhold | 24 |
| 5.15.3 Beredskap..... | 24 |
| 5.15.4 Risiko- og sårbarheit (ROS - analysen)..... | 24 |
| 5.16 Renovasjon..... | 25 |
| 5.17 Rekkefølgjekrav | 25 |
| 5.18 Juridiske forhold..... | 26 |
| Reguleringsføresegner | 26 |
| 1. Rekkefølgjeføresegner | 26 |
| 2. Generelt | 26 |
| Området regulertast til følgjande føremål (pbl §§ 12-5 nr. 1 - 6)..... | 26 |
| 3. Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)..... | 27 |
| 3.1 Felles føresegner..... | 27 |
| 3.2 Fritidsbustad..... | 27 |
| 3.2.1 Fellesføresegner..... | 27 |
| 3.2.2 Spesielle føresegner..... | 28 |
| 3.3 Nærmiljøanlegg..... | 28 |
| 4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12 - 5 nr. 2) | 28 |
| 4.1 Veg og parkering | 28 |
| 5. Grønstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3) | 29 |
| 5.1 Badeplass..... | 29 |
| 6. Landbruks- natur- og friluftsområde (Pbl. §12-5, andre ledd nr. 5)..... | 29 |
| 6.1 FRILUFTSFØREMÅL..... | 29 |

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. §12-5, andre ledd nr. 6)

29

7.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG.....29

Vedlegg:

- 1) Reguleringsplan, Detaljregulering Vilfartangen, del av gnr. 44, bnr. 45 i Åmli kommune, datert 17.12.2010
- 2) Aust – Agder Fylkeskommune ”Rapport fra kulturhistorisk registrering” Vilfartangen hyttefelt – Åmli kommune.
- 3) Uttale frå formann i Jordøyvegen, Tor-Bjørn Mosvold, datert 18.12.2011
- 4) Erklæring om parkering og avfallsinnsamling, Grunneigar Terje Steinsland, datert 28.02.2012.

1. Innledning – bakgrunn

1.1 Generelt

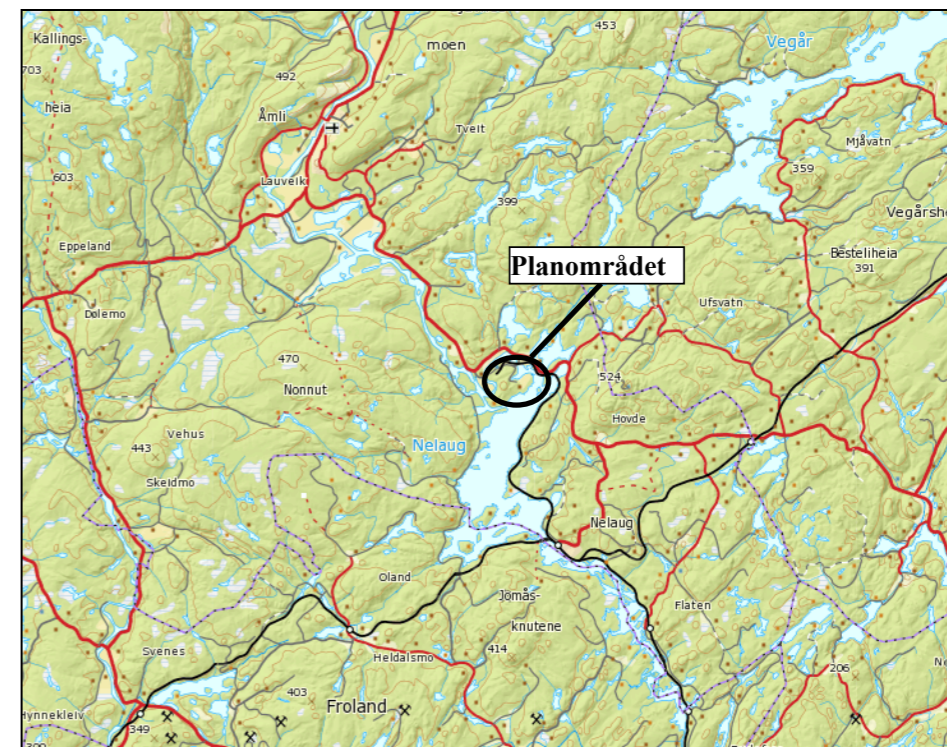
Terje Steinsland ynskjer å regulere Vilfartangen, del av gnr. 44, bnr. 45, til hytteområde inkludert tilrettelegging for friluftsliv bl.a. med småbåtanlegg og badeplass innanfor planområdet. Innanfor reguleringsområde som består av 77 daa er det planlagt totalt 15 hyttetomter, nærmiljøanlegg, småbåthamn og to badeområder.

Terje Steinsland har leid inn Plankontoret Hallvard Homme AS for planfaglig bistand i planarbeidet.

Det blei sendt ut varsel om oppstart av planarbeidet i februar 2008. I september 2008 blei dispensasjon om planarbeid i LNF – område handsama i Planutvalet i Åmli kommune med positivt vedtak. Etter dette har arbeidet med detaljplanen gått noko treigt. Kommunen har i midlartid vore førespurte om det har vore behov for å sende ut nytt varsel. Dette har kommunen ikkje kravd.

1.2 Lokalisering av område

Planområdet er lokalisert langs Nidelva, ca. 12,5 km sør for Åmli og ca. 11 km nord for Nelaug i Åmli kommune, Aust-Agder.



Figur 1: Oversiktskart (www.ngu.no)

2. Planprosess, innspel til planarbeidet

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet den 13.03.2008 med frist for innspel den 19.05.2008. Det har kome 5 innspel til planarbeidet.

2.1 Innspel

Arendal Vassdrag Brugseierforening, AVB, brev av 28.03.2008.

AVB synar til at Nelaug er regulert 3 meter, mellom kotene 137,32 og 140,32. Magasinet er lite i forhold til dei vassmengder som strømmar gjennom magasinet. Dette, saman med regulering av vasstanden for å få ein best mogleg utnytting av kraftstasjonen, førar til hyppig endring av vasstanden. Noko som førar til usikker is om vinteren, og risikofylt å ferdast med båt om sumaren. AVB vurderer at utbygging av hyttefelt kan gje økt trafikk på og ved Nelaugdammen, og at dette kan føre til utfordringar for sikkertheta. På bakgrunn av dette ynskjer ikkje AVB at det blir lagt til rette for ny hyttebygging rundt Nelaug.

Kommentarar til merknadar frå AVB:

Innspelet vil bli vurdert og eventuelt kommentert i det vidare planarbeidet.

Aust – Agder Fylkeskommune – Kulturminnefagleg innspel, brev av 24.04.2008

Kulturminnevernseksjonen synar til at dei ikkje har opplysningar om automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. På bakgrunn av dette vil Kulturminnevernseksjonen foreta ein grundig registrering i området. Dei peikar på at det føreligg undersøkingsplikt når eit område skal regulerast, og at det er fornuftig å foreta registreringsarbeide så tidleg som mogleg i planprosessen.

Kommentarar til innspel frå Fylkeskommune – Kulturminnefagleg:

Den 11.06.2008 blei det utført kulturhistorisk registrering i planområdet. Konklusjonen etter registreringa var at planarbeidet ikkje vil vere i konflikt med automatisk freda kulturminne. Rapporten er vedlagt.

Fylkesmannen i Aust-Agder, brev av 08.05.2008.

Fylkesmannen peikar på at området ikkje er avsett som byggeområde i kommuneplanen for Åmli, men ligg som LNF - område. Vidare synar dei til at planområdet genser til Nelaug som har viktige friluftsiinteresser knytt til seg. Utbygginga vil punktere tilkomsten til eit grøntområde som i dag er tilgjengeleg for allmennheita.

Det synast til at delar av område er utsett for støy frå nærliggjande sagbruk, og at problema med støy må vurderast i det vidare planarbeidet. Vidare peikas det på at innafør planområde ligg det ein kolle. For å unngå silhuettverknad må man søkje plassering og utforming av hytter på dei premiss landskapet sett.

Fylkesmannen meiner det er uheldig å bygge ut eit område som ligg som LNF – område, og i tillegg gjere det om til eit privat område. Dei synar til at det er fleire negative faktorar med å bygge ut område, og på bakgrunn av dette frå råder dei å gå vidare med planarbeidet. Om det likevel settast i gang med vidare planarbeid peikast det på at detaljplanen ikkje må kome i konflikt med dei forhold Fylkesmannen har peika på. Om detaljplanen vil kome i konflikt med nasjonale

eller regionale miljøverninteresser, varslar Fylkesmannen at dei vil kome med motsegn.

Landbruksavdelinga understrekar viktigheita av å ha eit urørt vegetasjonsbelte på minimum 15 til 20 meter til dyrka mark.

Nasjonale føringar tilseier at ein i all samfunnsplanlegging skal gjennomføre ROS – analyse. Om det ikkje blir utført ROS – analyse, eller om Fylkesmannen vurderer analysane som ikkje tilfredstillande vil dei kunne fremje motsegn mot planforslaget.

Kommentarar til merknadar frå Fylkesmannen:

Det vil bli lagt inn friluftsområde mellom hytter og dyrka mark.

Det vil bli utført ROS – analyse over planområdet.

Dei andre innspela Fylkesmannen har gjeve vil bli vurdert og eventuelt kommentert i det vidare planarbeidet.

NVE, brev av 16.05.2008.

NVE synar til at område ved planlagt hyttefelt er flaumutsett, samstundes som dei peikar på at grunneigar har synt til at kollen hyttene skal liggje på ikkje er flaumutsett. NVE peikar vidare på at flaumforhold må utgreiast nærare, og at sikkerheitsnivået for bygningar er tilsvarende ein 200 årsflaum.

NVE synar til at det er eit byggeforbod langs vassdrag og innsjøar på 50-100 meter. Betre tilgjenge for allmennheita er eit nasjonalt mål, og dertil bør område ned mot vassdraget gjerast tilgjengelig for allmennheita. Vidare skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverker avrenning og gjer levestad for planter og dyr langs med bredda av vassdraget. Vegetasjonsbelte bør merkas av på plankartet samt vere angitt i reguleringsføresegnene.

Kommentarar til merknadar frå NVE:

Arendals Vasdrags Brugseierforening, AVB, har gjeve ein uttale kring flaumproblematikk.

Byggjegrænse til vatn og det at det er eit naturleg vegetasjonsbelte mot vassdrag som er regulert til friluftsføremål er i seg sjølv god nok sikring mot avrenning og trygging av planter og dyrs levestad.

Aust – Agder Fylkeskommune - Planavdelinga, brev av 16.05.2008

Fylkeskommunen peikar på viktigheita med heilskapleg og langsiktig arealpolitikk for å ta i vare vassdragas store viktighet for allmennheita si rekreasjon og friluftsliv, og ha biologisk mangfald som eit sentralt landskapselement. Nasjonale føringar tilseier at strandsona skal bevarast som eit verdifullt natur- og friluftsområde. Samt at det bør regulerast eit grønt belte langsmed strandsona for sikring av allmenn ferdsel.

Vidare peikas det på at det må takast omsyn til veilederane: ”T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse” og ”T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen” i det vidare planarbeidet. Fylkeskommunen forventar at omsyn til støy, landskap og allmenn ferdsel er tatt i vare når planforslaget sendast på høyring.

Kommentarar til merknadar frå Fylkeskommune – Planavdelinga:

Innspele frå Fylkeskommunen vil bli vurdert og eventuelt kommentert i det vidare planarbeidet.

3. Omtale av planområdet

3.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet er avgrensa med svart stipla strek på kartet.



Figur 2: Avgrensing av planområdet.



Figur 3: Flyfoto over området (www.norgebilder.no.)

3.2 Gjeldane plan i området

Det er ein nærliggande reguleringsplan i området. Dette er reguleringsplan for Jordøya Industriområde. Dette området er i hovudsak regulert til industri og

naturområde/vegetasjonsskjerm. Denne reguleringsplanen ligger nord/vest for området (synas som dei mørke blåe områda i kommuneplanen- næringsverksemd nord/vest for N8 på kartutsnittet nedanfor).

3.3 Kommuneplanen for Åmli kommune

Planområdet ligg i LNF – område i kommuneplanen. Samstundes er Jordøya synt som område N8 (Simonstad). N8 er avsett som mindre framtidig grendevis næringsområde i kommuneplanen.



Figur 4: Området som ynskjas regulert ligg som LNF – område i kommuneplanen for Åmli.

| TEIKNFORKLARING | |
|---|---|
| Eksisterende | Framtidige |
| BYGGEOMRÅDE (PBL §20-4, 1. ledd, nr. 1) | |
| [Orange] | - BYGGEOMRÅDE |
| [Gul] | - BUSTADOMRÅDE |
| [Rosa] | - SENTEROMRÅDE |
| [Blå] | - NÆRINGSVERKSEMD |
| [Lilla] | - FRITIDSBUSTADER/HYTTER |
| [Rosa] | - OFFENTLEGE BYGG |
| [Rosa] | - KOMMUNALTEKN. VERKSEMD/ANLEGG |
| [Rosa] | - AVFALLSHANDSAMING |
| [Grøn] | - FRIOMRÅDE/IDRETTSANLEGG/CAMPING |
| [Lilla] | - ANNA BYGGEOMRÅDE |
| LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL §20-4, 1. ledd, nr. 2) | |
| [Lilla] | - LNF-område |
| [Gul] | - LNF-område med spreidd bustadbygging |
| OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL §20-4, 1. ledd, nr. 3) | |
| [Rosa] | - MASSEUTTAK (steinbrot, grustak, sandtak) |
| BANDLAGTE OMRÅDE (PBL §20-4, 1. ledd, nr. 4) | |
| [Rosa] | - VERNEOMRÅDE, NATURVERNLOVEN |
| OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV Sjø OG VASSDRAG (PBL §20-4, 1. ledd, nr. 5) | |
| [Blå] | - LNF-OMRÅDE I Sjø OG VASSDRAG |
| Eksisterende Planlagt | |
| VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL §20-4, 1. ledd, nr. 6) | |
| [Tjukk svart linje] | - JERNBANE |
| [Tynn svart linje] | - RIKSVEG / FYLKESVEG |
| [Tynn svart linje] | - KOMMUNAL VEG |
| [Rød linje] | - PRIVAT VEG- SKOGSBILVEG |
| [Dotted linje] | - SKILOYPE / TURLOYPE |
| [Tynn svart linje] | - KRAFTLINE |
| LINJESYMBOL | |
| [Tynn svart linje] | - GRENSE FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL |
| [Tynn svart linje] | - GRENSE FOR AREALBRUKSOMRÅDE |
| [Tynn svart linje] | - BYGGEGRENSE |
| [Tynn svart linje] | - GRENSE FOR RESTRIKSJONSOMRÅDE/ HYTTEFORBUDSSONE |

Figur 5: Teiknforklaring.

3.3.1 Kommuneplanen for Åmli kommune

Varsla reguleringsområde ligg som LNF – område i kommuneplanen. Ein var difor avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen for å utvikle ein detaljreguleringsplan for hytter i området.

Søknad om dispensasjon var til handsaming i Planutvalet i Åmli kommune den 16.09.2008. Der blei det vedteke at kommunen er positiv til at det vert fremja reguleringsplan for 10-12 hytter på Vilfartangen, gnr. 44 bnr. 45 – Simonstad. Frå før var det delt i frå to hyttetomter i same området.

3.3.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Planen kan røre følgjande rikspolitiske retningslinjer:

- RPR for universell utforming.
- RPR for barn og unges interesser i planlegginga, og
- RPR for samorda areal- og transportplanlegging.

3.4 Eigeomsforhold

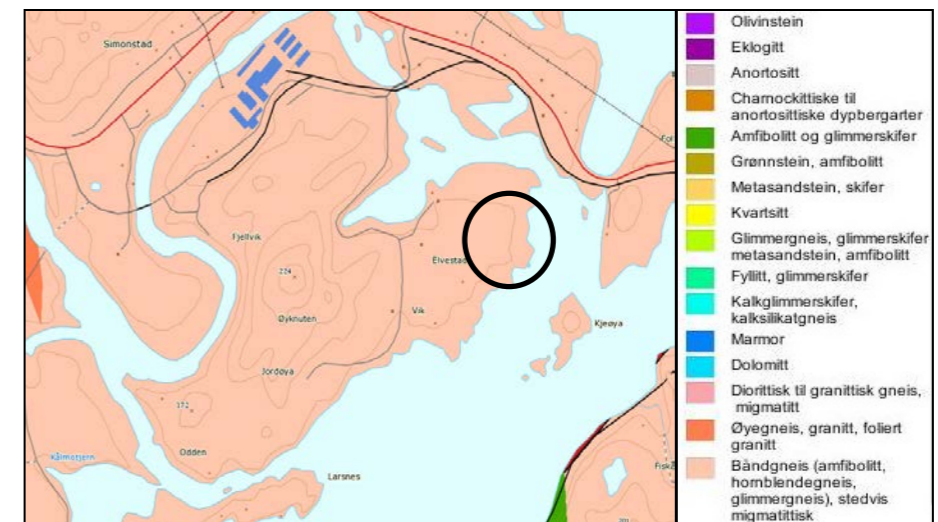
Eigeom, gnr. 44 bnr. 45, Simonstad, eigas av: Terje Steinsland.

For å kome til eigeomen frå offentleg veg må ein over fleire andre eigeomar. Forslagstillar har skriftleg avtale om vegrett for seg og framtidige utskilde hyttetomter.

3.5 Naturgrunnlag

3.5.1 Geologi

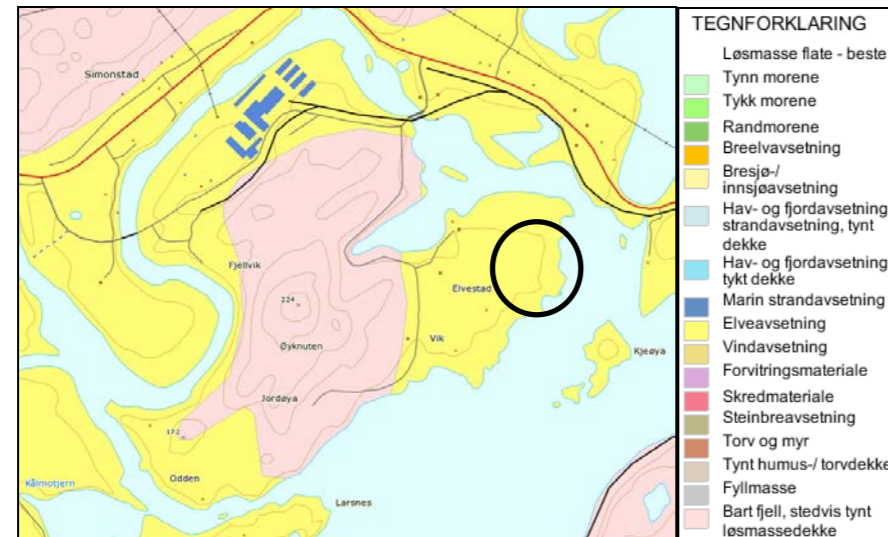
Berggrunnen i området består av: Båndgneis (amfibolitt, homblendegneis, glimmergneis) stadvis migmatistisk. Bergartane i området har normalt lavt radoninnhald.



Figur 6: Berggrunnen i området består av: Båndgneis (amfibolitt, homblendegneis, glimmergneis) stadvis migmatistisk (www.ngu.no).

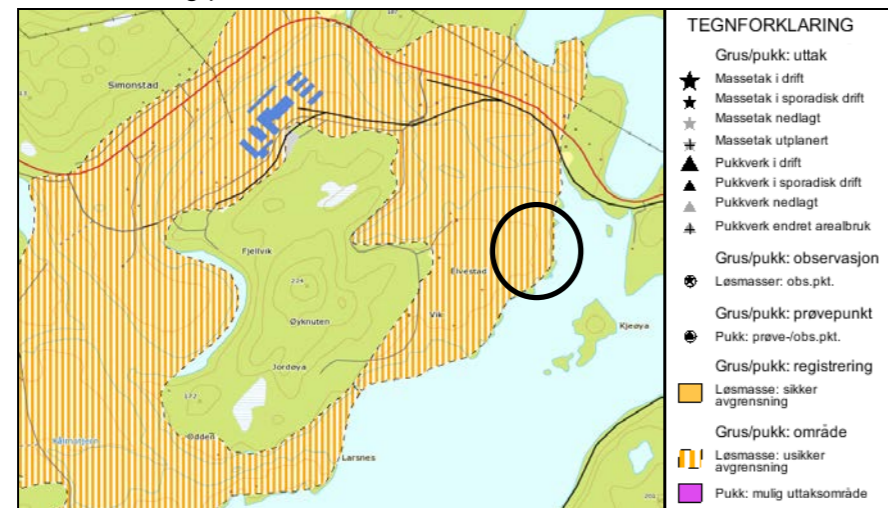
3.5.2 Lausmassar

Lausmassane innanfor reguleringsområdet består av elveavsetning.



Figur 7: Lausmasskart (www.ngu.no).

3.5.3 Grus og pukk førekomst - ressurskart



Figur 8: På delar av Jordøya er det registrert grus/pukk område – verddivurdering av område er ikkje utført (www.ngu.no)

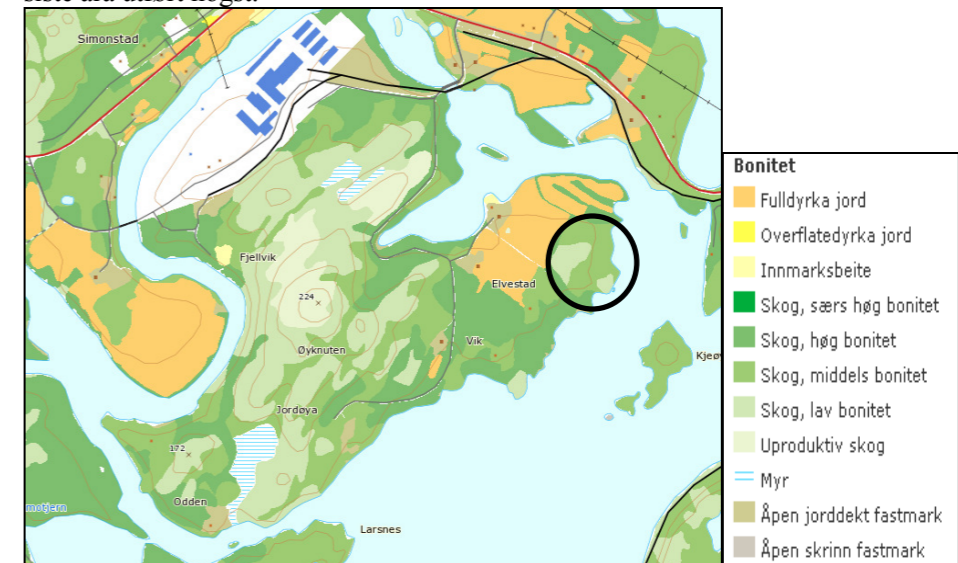
3.5.4 Topografi

Heile planområdet ligg i eit forholdsvis flatt området med trevegetasjon.

Plangrensa går langs med dyrka mark og langs med ein bekk mot vest og nord, i sør går plangrensa langs naboieigedomsgrense, mens det er Nidelva som grensar mot aust.

3.5.5 Skog og bonitet

I området finn man skog med låg og middels bonitet. I delar av området er det dei siste åra utført hogst.



Figur 9: Bonitetskart (www.ngu.no)

3.5.6 Klima

Måledata er henta frå www.met.no. Næraste målestasjon til planområdet ligg på Nelaug.

I 2009 var lågaste middeltemperatur målt til – 1,3 °C i januar. Høgaste middeltemperatur blei målt til 16,1 °C i juli.

I 2009 var april den månaden kor det kom minst nedbør med sine 65,5 mm. Desember var den månaden kor det kom mest nedbør med sine 208,3 mm.

I 2009 var april den månaden det kom mist sno med sine 7,1 cm. Februar var den månaden kor det kom mest sno, med sine 66,4 cm.

3.5.7 Menneskelig påverknad

Det går veg ut til og inn i planområdet. Det har blitt utført hogst i området.

Det er opparbeida veg fram til og delvis opparbeida/påbegynt tomt for to nye hytter innanfor planområde.

3.6 Kulturlandskap

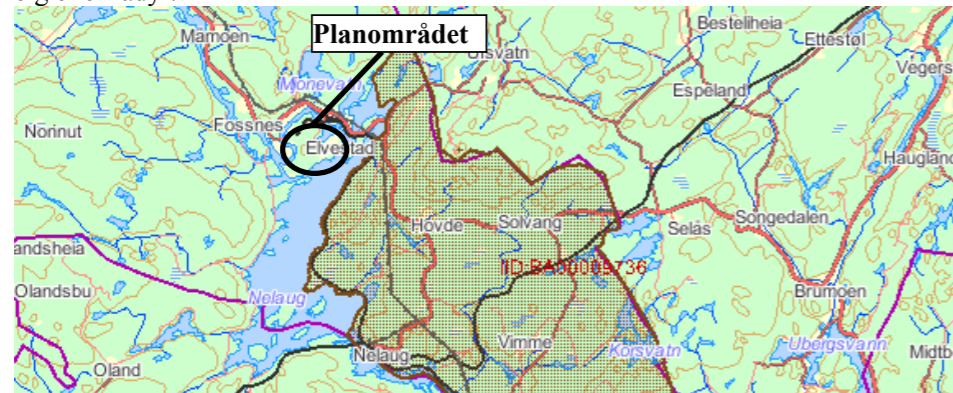
Planområdet grensar mot dyrka mark i vest og nord. Planen vil i midlartid ikkje råke kulturlandskap.

3.7 Friluftsliv

I området er det ikkje registrert spesielle regionale eller nasjonale friluftslivsinteresser (www.ngu.no), men Vassbassenget i Nidelva er noko brukt som rekreasjonsområde for padlarar i kajakk og kanoar.

3.8 Artar

I fylgje www.ngu.no er det innanfor planområdet ikkje registrerte beiteområde for elg eller rådyr.



Figur 10: Skravert område syner beiteområde for elg og rådyr. Beiteområde er registrert aust for planområdet (www.ngu.no)

3.9 Verneinteresser

I fylgje www.ngu.no er det ikkje registrert noko naturtypar el. liknande som skal vernast/er verna.

3.9.1 Rødlista artar

I fylgje www.artsdatabanken.no er det ikkje registrert nokon rødlista artar innanfor planområdet. Det er heller ikkje registrert nokon rødlista artar i nærleiken av planområdet.

3.9.2 Kulturminne og SEFRAK - bygning

På Jordøya er det ikkje registrert nokon kulturminne. Det er registrert ein SEFRAK – bygning. Denne ligg i midlartid utanfor planområde.



Figur 11: Det er registrert eit SEFRAK – bygg i sør på Jordøya (www.ngu.no).

3.10 Miljøfaglige forhold

Det er ikkje kjente vesentlege kjelder til luftforureining eller sjenerande biltrafikkstøy i området, eller forureina grunn.

3.11 Infrastruktur

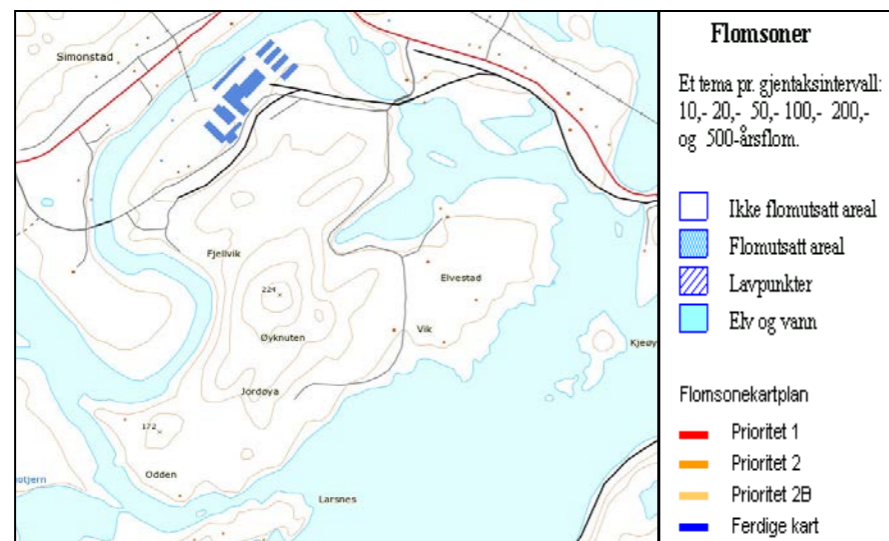
Planområdet har tilkomst via Fylkesveg 415. Frå Fylkesveg 415 går det privat veg ut til planområdet.

3.12 Risiko- og sårbarheit

Det er ikkje kjente menneskeskapte risiko- eller sårbarheitsfaktorar innan planområdet.

3.12.1 Flaumsoner

NVE har ikkje føretatt flaumkartlegging i området. På bakgrunn av dette ligg området i kartgrunnlaget til www.ngu.no som ”ikkje flaumutsett”. Med tanke på at planområde ligg på ei øy i Nidelva må ein gå ut i frå at det kan bli flaum i området.



Figur 12: Flomsone kart frå NVE (www.ngu.no)

3.12.2 Radon

I følge radonkart på www.ngu.no er radonstrålefare er ikkje undersøkt. Berggrunnskart på same nettside viser at heile området ligger på berggrunn av båndgneis (amfibolitt, homblendegneis, glimmergneis) stadvis migmatistisk.

3.12.3 Erosjon og skred

I ”Norges geologiske undersøkelser” er det i området ikkje kartlagt naturlige risiko- eller sårbarhetsfaktorar som fare for skred, steinsprang ect. Tras regulering av vassdraget er det ikkje synlege teikn til erosjon i strandsona.

3.12.4 Forureining – støy – støv – lukt

Ca. 1 km vest for planområde ligg det eit sagbruk. Det er og planlagt eit nytt industriområde ca. 0,5 km frå planområdet. Mellom sagbruket, nytt industriområde og hytteområde er det ein fjellrygg med glissen furuskog.

3.13 Estetikk

I utbyggingsområda vil det bli nytta lokal byggeskikk for hytter.

3.14 Barns interesser

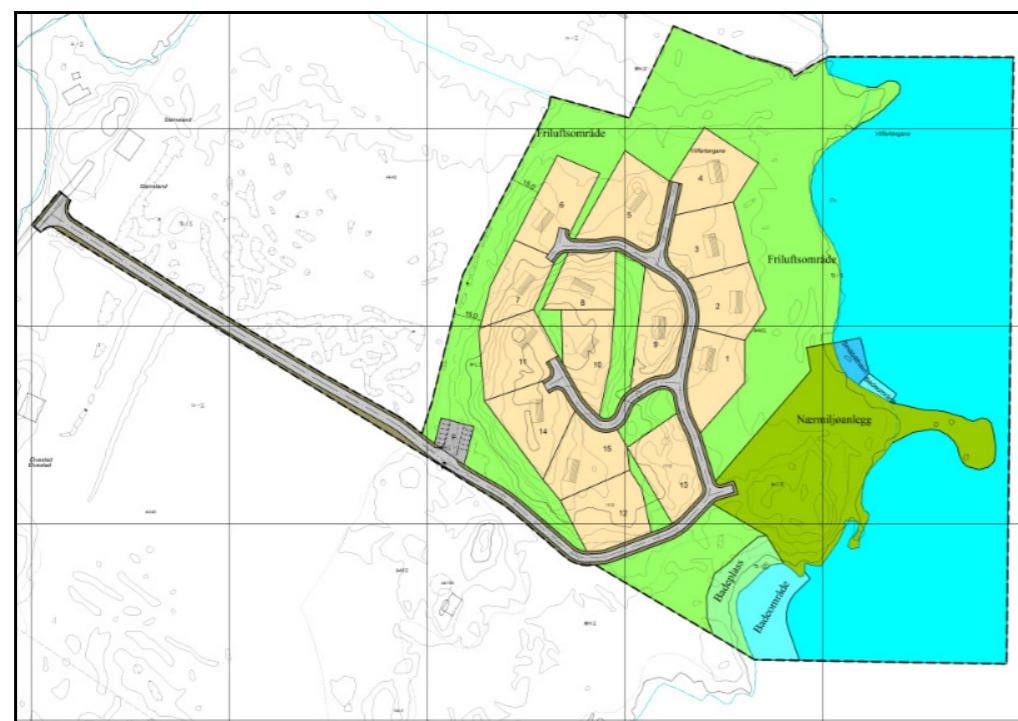
Det føreligger per i dag ingen spor som tyer på at området blir brukt/er blitt brukt som lekeområde.

Det skal etablerast eit nærmiljøanlegg kor det blant anna skal tilretteleggast for blant anna ball-løkke og badeplass.

3.15 Juridiske forhold

Forslagstillar har inngått privat avtale med grunneigarar i området om tilkomst via private vegar til planområdet.

4. Omtale av planforslaget



Figur 13 og 14: Flyfoto som viser området og reguleringsforslaget.

4.1 Hytter

Det er planlagt 15 hytter innanfor området, kor 2 er eksisterande påbegynte tomter/hytter.

4.2 Vegar og parkering

Det er avkjøring til området frå FV 415. Frå avkjøring til FV 415 blir tilkomst inn i område via eksisterande private vegar.

Innanfor sjølve planområdet er det planlagt tilkomstveg fram til alle hyttetomtene, samt parkering for minimum 2 bilar på kvar tomt. Det er ikkje planlagt felles parkeringsplass i området, men slikt kan opparbeidast/eksisterer på/ved vendehammaren inn i området for Nærmiljøanlegg i kombinasjon med tømmervelte (eksisterande).

Veg skal ha same breidde som vist på plankartet. Ingen vegar vil få stigning over 1:10 (10 %).

4.3 Vatn, kloakk, straum og renovasjon

Planområde skal ha låg standard - ikkje innlagt vatn eller avløp frå hyttene. Det vil ikkje verte ført straum fram til hyttene no i regi av utbyggjar, men dersom hytteeigarane i framtida ynskjer dette vil ikkje grunneiger motsette seg at dette vert gjort.

Det vil bli etablert vasskjelde innanfor planområde. Hyttene må nytte biodo som toalettløsning.

Området vil bli underlagt renovasjonsordninga i Åmli kommune. Innsamlingspunkt for avfall vil bli plassert utanfor planområdet. Innsamlingsstasjonen vil bli plassert ved gardstunet til forslagstillar (Gnr. 44, Bnr. 18).

4.4 Nærmiljøanlegg

Det skal etablerast eit nærmiljøanlegg innanfor planområdet. Her er det blant anna tenkt ball-løkke, bål plass, bade plass, frileikområde og sitteplassar. Nærmiljøanlegget skal kunne nyttast av born og unge sumar som vinter, og vere open for allmenta.

4.5 Badeanlegg og småbåthamn

Detaljplanen opnar for at det kan etablerast to bade plassar innanfor planområde. Det vil bli tilrettelagt ei mindre småbåthamn. Båthamna skal bestå av flytebrygge som skal takast bort om vinteren. Både bade plasser og båthavn skal vere tilgjengelig for allmennheten.

4.6 Friluftsområde

Det er lagt inn friluftsområde mellom og rundt hyttene i planområde. Det er i tillegg friluftssone både mellom dyrka mark og Nidelva.

5. Vurderingar og konsekvensar av planforslaget

Innanfor detaljplanen er det lagt inn arealbruk for følgjande forhold:

Fritidsbustadar, nærmiljøanlegg, friluftsområdet, veg, badeplass, to badeområder og småbåthamn.

5.1 RPR universell utføring

Detaljplanen ligg i et relativt flatt område. Det er tilgjengelege forhold for alle langs vegen med omsyn på stigningsforhold.

Det er flate områder ut til brygge og badeplass. På bakgrunn av dette kan både brygge og badeområde tilpassast universell utforming. Det same kan området for nærmiljøanlegg.

5.2 RPR, barn og unges interesser

Innanfor planområdet er det planlagt eit nærmiljøanlegg. Her tenkast det etablert ball-løkke, badeplass, bålplass og sitteplass, samt andre aktivitetar etter ønske frå hyttebebuarane. Anlegget vil vere oppe for allmenta frå vassdraget, men ikkje frå veg.

Det ligger til rette for opparbeiding av to badeplassar innanfor planområdet. Ved badeplass mot sør er det forholdsvis grunne forhold. Ved badeplass mot nord er det djupare vatn. Badeplassen mot nord ligg inntil båthamnområdet. Når denne badeplassen skal etablerast må det først opp sikring mellom badeplass og båthamn.

5.3 Forholdet til kommuneplanen

Arealbruk og avgrensing av arealbruksformålet er ikkje i tråd med kommuneplanen for Åmli. Område ligg som LNF – område i kommuneplanen.

På bakgrunn av dette blei søknad om dispensasjon for etablering av hytteområde i LNF – område handsama i Planutvalet i Åmli kommune den 16.09.2008. Der blei det vedteke at kommunen er positiv til at det vert fremja reguleringsplan for 10-12 hytter på Vilfartangen, på eigedom gnr. 44 bnr. 45.

5.4 Utnyttingsgrad

Det vil bli opna for eit totalt BYA på 156 m², inklusive 36 m² parkering.

BYA er fordelt på følgjande måte: Hytte kan ha eit maks BYA 120 m². Parkering på terreng eller i carport eller garasje, skal ha eit BYA på 36 m² og tilpassast to bilar.

5.5 Natur- og ressursgrunnlaget

Planen vil ikkje komme i konflikt med viktige vilt, fisk, botaniske eller geologiske interesser.

Næraste avstand frå hytte til vassdraget blir ca. 50 meter. Dette samsvarar med kommuneplanen som har ei generell byggjegrænse til Nidelva på 50 meter, med moglegheit for å kunne gå inntil 30 meter frå vassdrag.

5.5.1 Landskap, topografi og terreng

Ei utbygging i området vil ikkje endre vesentlig på terrengformasjonane i området.

Fylkesmannen skriver i sitt innspel til planarbeidet at utbygginga vil punktere tilkomsten til eit grøntområde som i dag er tilgjengeleg for almenta. Dette er vi ikkje samde i. Området står fram i dag som påverka av menneskelig aktivitet. Innanfor planområdet er to frådeltte og påbegynte hyttetomter og veg, samt utført hogst. Like utanfor planområdet er det sprette bygg (fritidsbustad og bustad/gardsbruk) veganlegg, regulert vassdrag og dyrka mark. Området er berre tilgjengeleg frå vatn og til fots. Køyrevegen er stengd med bom.

Det er ein kolle innanfor planområdet, høgdeforskjellane på denne er brukt som naturlige skilje mellom tomtene. Det er og grøne soner (friluftsområde) mellom og rundt hyttene. Området er så flatt at planlagde bygg ikkje vil kome i skjemmaende silhuett.

Lanbruksavdelinga har spilt inn at det er viktig med eit urørt belte av vegetasjon mot dyrkamark. På staden er det berre oppslag av undervegetasjon heilt inntil dyrkamarka, elles er det glissen/tynna furuskog utan noko særlig vegetasjon i Busksjiktet. Vi har ikkje funne grunnlag for å setje av meir en 12,5 meter grøn buffersoner mot dyrkamark. I tillegg er det all grunn til å tru at ein del av tomta ned mot buffersona vil bestå som naturmark.

5.5.2 Grunnforhold og lausmassar

Det er eit tynt dekke av elveavsetning i heile planområdet. Det er ikkje grunn til å tru at grunnforholda vil endre seg som følge av utbygging.

Det kan og normalt førekome masseutgliding langs med elver og vassdrag i samanheng med større nedbørsmengde. Det er i midlartid ikkje planlagt bygningar langs vassdraget slik at dette vurderast å ikkje vere eit problem.

Løyve til tiltak i strandsona krev godkjenning av kommunen. Landfeste for flytebrygge kan gjerast utan inngrep i sjølve strandsona. Opparbeiding av badeplass vil krevje inngrep.

5.5.3 Naturtype, naturelement

Det er i fylgje www.ngu.no ingen verneverdige naturtypar innanfor eller i nærleiken av planområdet. Det er heller ikkje funne nokon rødlista artar på www.artsdatabanken.no innanfor planområdet.

5.6 Verneinteresser, Kulturminne

Det er ikkje registert verneverdige kulturminne eller SEFRAK – bygg innanfor planområdet som det må takast omsyn til.

5.7 Miljøforhold

Planen bidrar ikkje til vesentleg auke i luftforureining, støy, eller endringar i lokalklima.

5.7.1 Støy

Ca 1 km frå planområdet ligg det eit sagbruk. Mellom sagbruket og hytteområde er det ein fjellrygg med glissen furuskog. Støy kan høyrast i hyttefeltet ved spesielle værslag. Støyen høyrast ut som ”tung bakgrunnstøy”, mens hørfrekvente lydar frå sagblad og liknande er godt skjerma. Støyen er ikkje framtrekkande.

Det er planlagt eit nytt industriområde ca 0,5 km frå planområdet. I samband med dette industriområde har Asplan Viak AS under orienteringsmøte for lokalbefolkninga bekrefta at dette industriområdet ikkje vil vere til hinder for bygging av hytter i planområdet, eller for anna bebyggelse i området. Den støygevande verksemda er ansvarleg for å avbøte ulempene ved støy innafor sitt område.

5.8 Trafikkforhold

Forslagstillet er avhengig av avtale med grunneigarar i område for tilkomst via private vegar til hytteområdet. Dette har han fått til hyttene, men ikkje for ålmenta. Se vedlagte brev. Grunneigar stiller difor areal til disposisjon for parkering for ålmenta i eller ved tunet sitt - nær bommen på vegen inn til området. Se vedlagte erklæring. Dersom vegen seinare vert opna for ålmann ferdsle, skal parkeringsplassen på plankartet nyttast av ålmenta.

5.9 Vatn og avløp

Det vil ikkje bli høve til å ha innlagt vatn og utslepp frå hyttene. Det vil bli etablert vasspostar innanfor planområdet. Hyttene må nytte biodo som toalettløsning.

5.10 Avfall

Ein har funne det mest hensiktsmessig å plassere avfallsinnsamlinga nær riksvegen. Grunneigar stiller difor areal til disposisjon for avfallsinnsamling ved tunet sitt - nær bommen på vegen inn til området. Dette medfører ikkje lenger køyring for avfallsselskapet. Se vedlagte erklæring.

5.11 Energi

Det vil ikkje bli ført fram stium til hytteområde. Ved, olje og gass vil verte nytta til oppvarming.

5.12 Estetikk

Hyttene skal utformast med bakgrunn i lokal byggeskikk. Hyttene skal ha ein tiltalende plassering i terrenget. Det er planlagt låge hytter som skal tilpassast terrenget.

5.13 Fjernverknad – opplevingar av området sett frå avstand

Det vil etter kvart som utbygginga skrider fram kunne medføre endringar i opplevinga av dagens landskapsbilde sett frå Kjeøya og Foløya. Bygningane vil i midlartid ligge lågt i terrenget, og på god avstand frå vatnet, samt at hyttene vil bli delvis skult av vegetasjonen.

5.14 Båthamn

Ved etablering av båthamn skal det ikkje føretas utgravingar og/eller muddring. Båthamna er planlagt utført som ei flytebyggje berre med eit landfeste, eller ved at det leggjast til rette for å trekke båtane opp på land og binde dei i pålar i marka. På grunn av langgrunne og regulering av vasstanden (3 høgdemeter) er sistnemnde løysing mest vanleg. Ålmenta skal ha tilgang til minst 5 båtplassar. Dette skal merkast.

5.15 Samfunnstryggleik og beredskap

5.15.1 Naturgitte risikoforhold

I planområdet er det ikkje fare for naturgitte risikoforhold utanom flaum. Planlagde bygningar vil ikkje gje fare eller risiko for masseutgliding, ras eller erosjon på land.

Radon

I følge radonkart på www.ngu.no er radonstrålefare er ikkje undersøkt i planområdet. Berggrunnskart på same nettside viser at heile området ligger på berggrunn av båndgneis (amfibolitt, homblendegneis, glimmergneis) stadvis migmatistisk. Faren for radon i denne bergarten vurderast til lav. Det skal dokumenterast avbøtande tiltak mot radon i søknad om løyve til byggetiltak.

Flaum

I følge Arendals Vasdrag Brugseierforening, AVB, er pårekneleg maksimal vassstand basert på høgaste tenkeligaste flaum i området på henholdsvis kt 143,56 og kt 144,98. Begge verdiar er angitt ved lukka dam. AVB antar at ein 200års flaum vil liggje på kt 143. Høgaste regulerte vassstand er kt 140,32.

Det er i reguleringsføresegnene sett krav om at ferdig planert tomt skal liggje på minimum kt 143. Det vil såleis kome ein grunnmur på minimum ca. 45 cm oppå ferdig planert tomt. Med disse krav vil sjølve hyttekroppen ikkje bli plassert lågare enn kote 143,45 moh. Ved krav om ferdig planert tomt på kote 143 vil dette gje ei maks fylling på ca. 60-70 cm i forhold til eksisterande terreng på dei lågaste tomtene.

Risikoen for flaum har vore avgjerande for plassering og omfang av hyttetomter innanfor planområde.

5.15.2 Menneske skapte risikoforhold

Planlagt utbygging vil ikkje føre til støv-, støv- eller luktplager i området. Regulering av vasstanden gjer til at is på vatnet er usikker. Dette bør skiltast fleire stader innanfor planområdet.

AVB har i innspel til planen åtvare mot å tillate hyttebygging. Dette er grunngeve med at utbygging av hyttefelt kan gje økt trafikk på og ved Nelaugdammen, og at dette kan føre til utfordringar for sikkertheta. Avstanden til Dammen er stor, og er eit generelt problem knytt til fri ferdsle. Dette kan ikkje sette ein stoppar for all vidare utbygging rundt Nelaug. Innspelet tyder på at AVB har eit tryggleiksproblem å handtere. Dette kan ikkje være grunneigaranes problem.

5.15.3 Beredskap

Legeteneste er lokalisert i Åmli sentrum.

Brannstasjonen er lokalisert på Egenes. Det er god tilgjenge til område med lastebil/utrykkingskjøretøy. Det er og god tilgang på vatn frå Nidelva.

5.15.4 Risiko- og sårbarheit (ROS - analysen)

Planlegger kan ikkje sjå at det føreligg forhold som krev at det må bli utarbeidet egne grundige ROS-analysar av de forhold som er nemnd i ROS – analysen.

| Emne | Forhold eller uønska hendingar | Vurdering | |
|--------------------|--|-----------|--|
| | | Nei | Ja - og merknad |
| Naturgitte forhold | Er område utsett for snø- eller steinskred? | X | |
| | Er det fare for utgliding (er området geoteknisk ustabil)? | X | |
| | Er området utsett for springflo/flaum i sjø/vann? | X | |
| | Er området utsett for flom i elv/bekk, her under lukka bekk? | | Ja – ingen bygningar vil bli plassert flaumutsett til. |
| | Er det radon i grunnen? | X | |
| Infrastruktur | Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer, utgjøre en risiko for området? | | |
| | -hendingar på vei | X | |
| | -hendingar på jernbane | X | |
| | -hendingar på sjø/vann/elv | X | |
| | -hendingar i luft | X | |
| | Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjøre en risiko for området? | | |
| | -utslipp av giftige gassar/væsker | X | |
| | -utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gassar/væsker | X | |
| | Medfører bortfall av tilgang på følgjande teneste spesielle | | |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| | ulemper for området: | | |
| | -elektrisitet | X | |
| | -teleteneste | X | |
| | -vassforsyning | X | |
| | -renovasjon/spillvatn | X | |
| | Dersom det går høgspentlinjer ved/gjennom området: | | |
| | -påverkast området av magnetisk felt frå el.linjer? | X | |
| | -er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? | X | |
| | Er det spesielle farar forbundet med bruk av transportnett for gåande, syklande og kjørande innanfor området: | | |
| | -til skole/barnehage? | X | |
| | -til nærmiljøanlegg (idrett etc.)? | X | |
| | -til forretning etc.? | X | |
| | -til busstopp? | X | |
| | Brannberedskap: | | |
| | -omfattar området spesielt farlige anlegg? | X | |
| | -har området utilstrekkelig brannvassforsyning (mengde og trykk)? | X | |
| | -har området bare ein mogleg adkomst for brannbil? | | Ja, men det bli god veg til hytteområdet. |
| Tidligere bruk | Er det mistanke om forureining i grunnen frå tidligare verksemdar? | | |
| | -bensinstasjon/ bilverkstad /tankanlegg | X | |
| | -mekanisk verkstad/skipsverft | X | |
| | -galvaniseringsverkstad | X | |
| | -impregneringsverk | X | |
| | -avfallshandtering/deponi | X | |
| | -foretatte rivingsarbeid/rehabilitering av bygningar frå 1950 - 1980 | X | |
| | -gruver: opne sjakter, steintipper etc. | X | |
| | -militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc. | X | |
| | -anna (angi) | X | |
| I nærleiken | Er det regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is? | | X Nidelva er regulert |
| | Finnes det naturlege terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.) | X | |
| | Anna (angi) | | |
| Spesielle verksemdar | Sabotasje og terrorhandlingar | X | |
| | - er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål? | X | |
| | - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken? | X | |

5.16 Renovasjon

Det vil bli sett av eige renovasjonsområde utanfor planområde. Dette området vil bli plassera på gardstunet til forslagsstillar (Gnr. 44, Bnr. 18).

5.17 Rekkefølgjekrav

Det må sikrast område for avfall-levering før det kan startast bygging av hytter innanfor planområdet.

5.18 Juridiske forhold

Det må utarbeidast avtale om vegrett som skal tinglysast inn til planområdet med andre grunneigarar i området.

Bø/Vegårshei 17. desember 2010.
For Plankontoret Hallvard Homme AS

Silje Larsen
Arealplanlegger

Reguleringsføresegner

Detaljplan for Vilfartangen, Gnr. 44, Bnr. 45 i Åmli kommune i Aust – Agder

I medhald av Plan- og bygningslova (PBL) av 27. juni 2008 er det utarbeidd detaljreguleringsplan for Vilfartangen for å leggje til rette for hyttebygging i Åmli kommune i Aust – Agder.

1. Rekkefølgeføresegner

- a) Avfallsinnsamling skal vere etablert før det kan gis bruksløyve til fritidsbustad. *Lokalisering - Sjå vedlagt erklæring.*
- b) Før det vert gjeve løyve til utbygging skal det vere opparbeidd og merka 5 biloppstillingsplassar for ålmenta i nærleiken av bommen på vegen som fører ut til området.
- c) Dersom vass- og avlaupsanlegg skal byggjast ut i hyttefeltet i framtida, skal kvar hytte ha tilknytingsplikt til anlegget. Vass- og avlaupsanlegget skal vere godkjent av kommunen.
- d) Nærmiljøanlegg, Infotavle og i landstigningsplass for båtgjester skal vere etablert og godkjend av kommunen seinast eitt år etter første byggeløyve er gjeve.

2. Generelt**Området regulerast til følgjande føremål (pbl §§ 12-5 nr. 1 - 6)**

- Busetnad og anlegg, Pbl § 12-5 nr. 1 (område for frittliggjande fritidsbusetand og nærmiljøanlegg).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Pbl § 12-5 nr. 2 (køyreveg og anna veggrunn - grøntareal).

- Grønstruktur, Pbl § 12-5 nr. 3 (badeplass)
- Landbruks- natur- og friluftsføremål Pbl § 12-5 nr. 5 (friluftsføremål)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, Pbl § 12-5 nr. 6 (småbåthamn, friluftsområde i sjø og vassdrag, badeområde).

3. Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)**3.1 Felles føresegner**

- a) Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke opp freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og regionaletaten varslast, jfr. Kulturminnelova § 8.
- b) Den del av hyttetomta som skal byggas skal opparbeidast til minimum kote 143 m.o.h. som sikring mot flaum.
- c) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal, skal først tilbake til opphavleg utsjånad. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- d) Køyre og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillas seinast samtidig med at byggegropa vert klargjort.
- e) Ved framføring av straum skal kablar gravast ned – helst i veg. Koplingsstasjonar og trafoar kan først opp i byggeområde eller i område for friluftsføremål.

3.2 Fritidsbustad**3.2.1 Fellesføresegner**

- a) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljø.
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande og/eller liggjande kledning av tømmer, eller ev. anna materiale forblenda med naturstein. Bygningane inkludert vindaugesprosser, vassbord og liknande skal ha mørke jordfarger. Alle bygningar skal ha tak med mørk og matt farge, t.d. torvtak, mørk teglstein, shingel eller bord.
- c) Ein skal ikkje påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygning, etablere parkering, tilkomstveg og uteareal.
- d) Det er ikkje tillete å sette opp flaggstenger, portalar, hekk, gjerde og andre frittstående konstruksjonar innafor byggeområdet.

- e) Ved byggemelding skal det leverast situasjonsplan i målestokk 1:500 som syner inngrepsfrie areal, plassering av bygg, intern veg og parkering.

3.2.2 Spesielle føresegner

- a) Det er ikkje høve til å føre opp meir enn ei hytte med ein bueining og eit sekundærbygg pr. tomt. Hovudbygning (hytte) skal plasserast slik at innmålt punkt i vedlagte koordinatliste datert 28.02.2012 faller innanfor grunnmuren.
- b) Maksimalt bebygd areal, BYA, er på 156 m² inklusiv to parkeringsplassar (36 m²).
- c) Maksimal mønehøgde er 5,5 m frå o.k. golv. Sekundærbygg kan ha mønehøgde inntil 3,5 m frå o.k. golv.
- d) Takvinkelen skal vere saltak mellom 22° og 30°.
- e) Maksimal grunnmurhøgde er: 0,75 meter.
- f) Det skal nyttast biodo som toalettløysing i hyttene. Det er ikkje høve til å leggje inn vatn.

3.3 Nærmiljøanlegg

- a) Innanfor nærmiljøanlegg skal det etablerast ball-løkke, bål-/grillplass, sitteplassar og liknande. Anlegget skal vere ope for allmenta.

4. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12 - 5 nr. 2)

4.1 Veg og parkering

- a) Vegane er private. Regulerte kjørevegar skal byggjast med vegstandard minimum vegklasse 3 i normal for landbruksvegar.
- b) Areal som ikkje nyttast til køyrebane og skulder skal revegeterast.
- c) Det skal opparbeidast og skiltast 5 parkeringsplassar for ålmenta som vist kartskissa i vedlagte erklæring. Dersom køyrevegen ut til Vilfartangen vert opna for ålmenn ferdsle skal ålmenta parkere på parkeringsplassen vist på plankartet.

5. Grønstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Badeplass

- a) Badeplassen skal vere open for allmenta.

6. Landbruks- natur- og friluftsområde (Pbl. §12-5, andre ledd nr. 5)

6.1 FRILUFTSFØREMÅL

- a) Det er ikkje høve til å utføre bygge- og anleggstiltak i dette området.
- b) Området skal vere ope for allmenn ferdsle og opphald.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. §12-5, andre ledd nr. 6)

7.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

- a) Innanfor område regulert til "småbåthavn" kan det etablerast landfeste for småbåtar, herunder brygge. Det skal merkast område for minst 5 plassar som er ope for ålmenta.
- b) Innanfor område regulert til "badeområde" kan det etablerast stupebrett og badestige ved behov og andre installasjonar tilpassa universell utforming.
- c) Mellom det nordligaste badeområde og småbåthamna må det utførast tiltak som sikrar trygg bading.
- d) Det er ikkje høve til å utføre bygge- og anleggstiltak innanfor område regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag ut over tiltaka som nevnt i punkt a) – c) ovanfor.

Bø/Vegårshei den 17.12.2010

Revidert 28.02.2012 i.h.t brev fra Åmli kommune av 29.11.2011, ref. 2011/78 – 18, L.nr. 7244/2011

for Plankontoret Hallvard Homme AS

Erling I. Th. Aas
 Erling I. Th. Aas
 Jordskiftelandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA (2008):

Varsel om igangsett planarbeid: 13.03.08
 Handsama 1. gong i kommunen: Pl-sak 011/2011 21.03.11
 Utlagt til offentlig ettersyn i perioden: 31.03.11 - 18.05.11
 Handsama 2. gong i kommunen: Pl-sak 020/2012 11.06.12
 Vedteken i kommunestyret: K-sak 100/2012 21.06.12

Åmli den

.....
Ordførar **Stempel**

Revidert: Dato: Signatur:

**KOORDINATLISTE VILFARTANGEN,
 Vedlegg til bestemmelser datert 17.12.2010**

HYTTE SKAL Plasseres slik i terrenget at BYGNINGSPUNKTET I LISTEN NEDENFOR (X OG Y KOORDINAT) BLIR Liggende innenfor grunnmuren. Byggetomt skal planerast som bestemt i tabellen nedenfor.

| Tomt nr | X- koordinat | Y- Koordinat | Maksimalt nivå planert byggetomt, (m.o.h.) | Merknad |
|---------|--------------|--------------|--|-------------------|
| 1 | 6506985.55 | 477237.78 | | |
| 2 | 7011.25 | 256.65 | | |
| 3 | 7039.99 | 244.37 | | |
| 4 | 7077.32 | 246.15 | | |
| 5 | 7063.15 | 205.81 | | |
| 6 | 7053.52 | 158.93 | | |
| 7 | 7021.26 | 149.62 | | |
| 8 | 7018.54 | 178.69 | | |
| 9 | 6998.77 | 217.62 | +146,5 moh | |
| 10 | 6989.60 | 181.41 | | |
| 11 | 6993.72 | 150.32 | | |
| 12 | | | | Eksisterande tomt |
| 13 | | | | Eksisterande tomt |
| 14 | 6956.91 | 155.42 | | |
| 15 | 6926.56 | 172.67 | | |

Vegårshei 28.02.2012

For Plankontoret H. H. AS

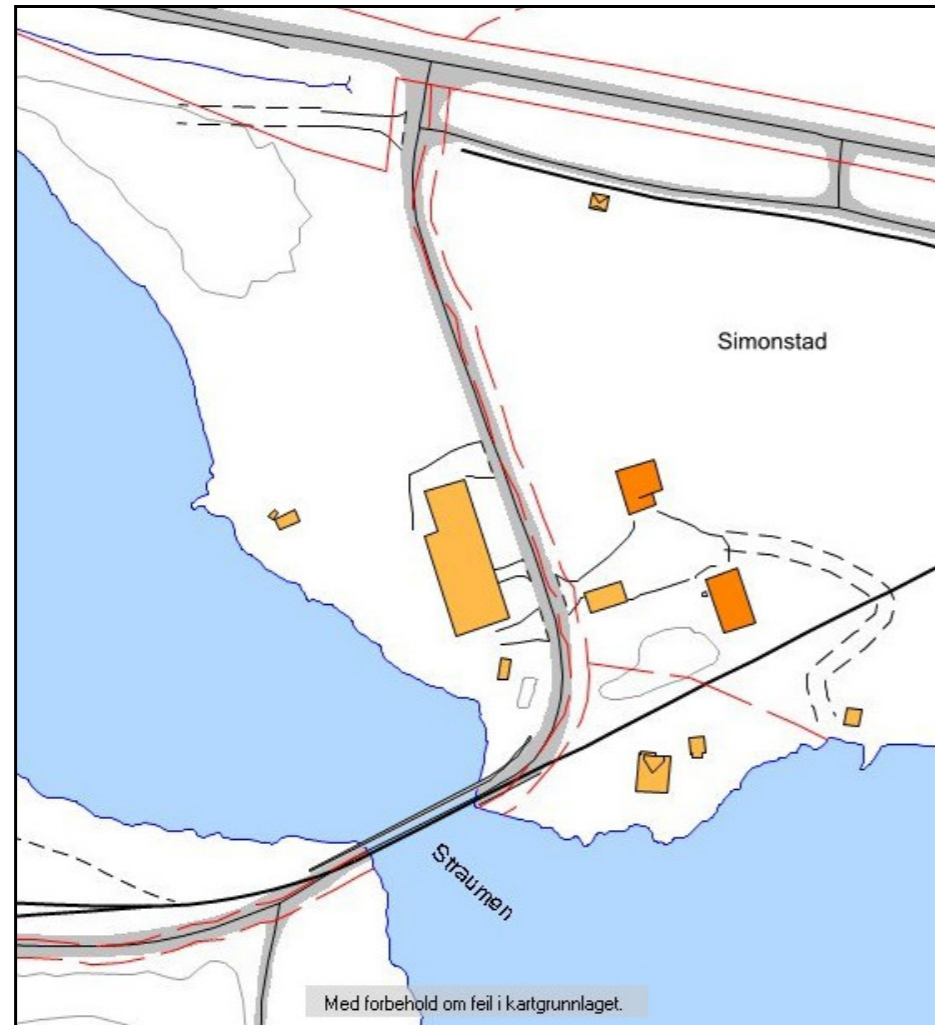
Erling I. Th. Aas

Erling I. Th. Aas
 Jordskifteadvokat, Arealplanlegger

Erklæring

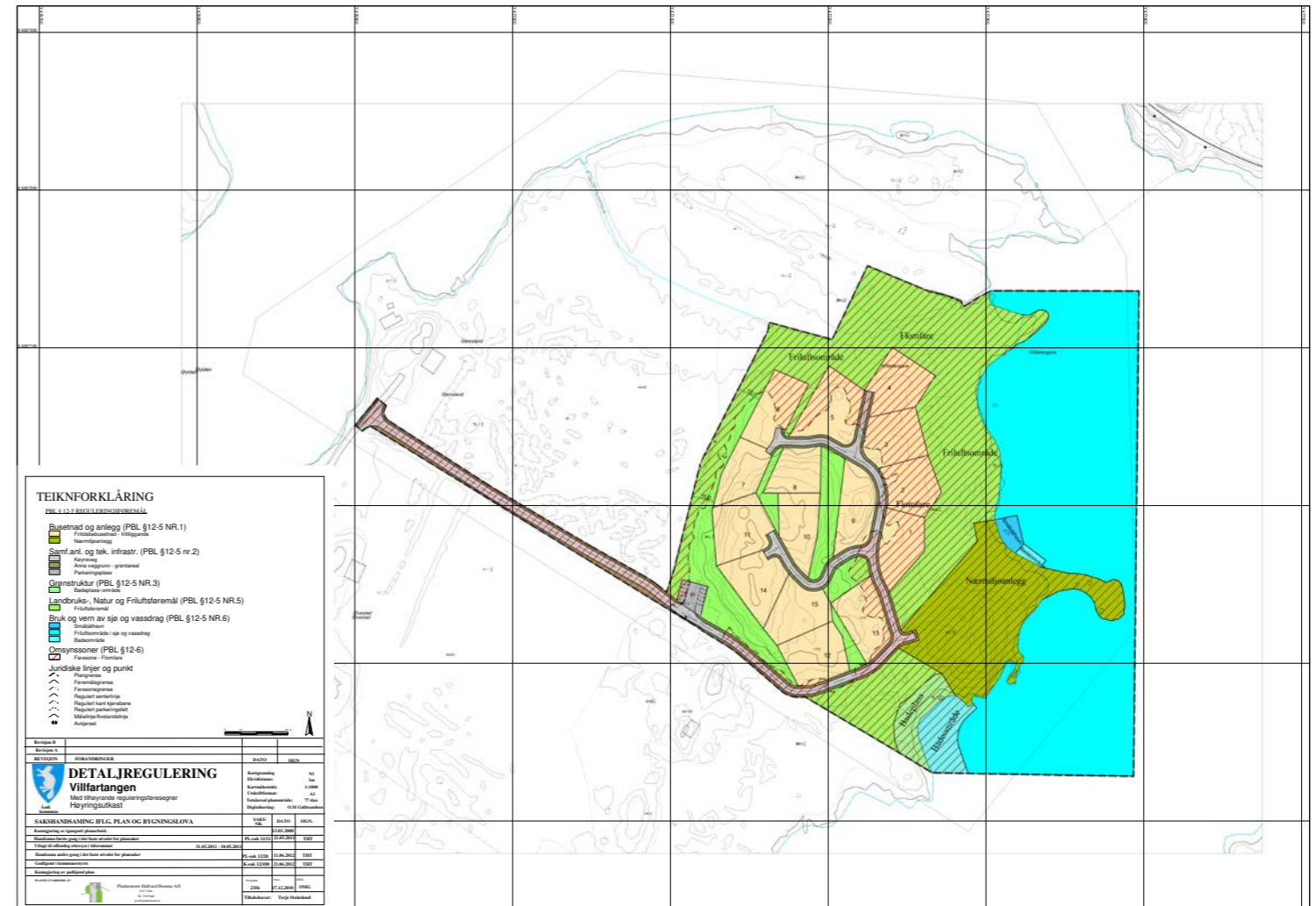
Lokalisering av 5 parkeringsplassar for ålmenta og avfallsinnsamling i samband med Reguleringsplan Vilfartangen.

Forslagstiller og grunneigar, gnr. 44 bnr. 18 og 45, Terje Steinsland, erklærer med dette at det vil bli opparbeida og merka 5 parkeringsplassar i området markert med blå sirkel på kartskissa nedanfor. Vidare at det vil verte tilrettelagt for avfallsinnsamling i området vist med raud sirkel på kartskissa nedanfor.



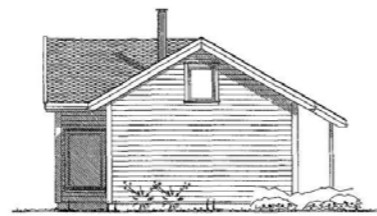
Simonstad, den 28.02.2012

Terje Steinsland
Eigar Gnr. 44, Bnr. 18 og 45





FASADE MOT



FASADE MOT



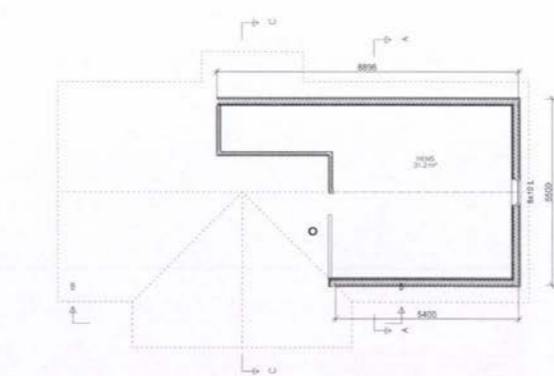
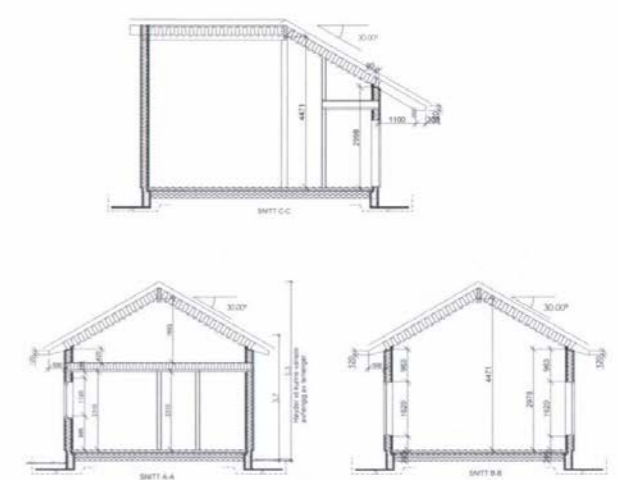
FASADE MOT



FASADE MOT

NESVÅG Kataloghytte m-Hems-Nivå 0 - Speilvendt

| | | | |
|--------------|-------------------------|---------------|------------|
| Tilakshaver: | Maja og Daniel Berntsen | Date: | 14.08.2014 |
| Byggested: | Simonstad | Tegn: | KS |
| Kommune: | | Prosjekt nr.: | 501 |
| Gr. 929 | Bnr. 44 | Mål 1:100 | |
| FASADER | | Berntsen | |



| | |
|-------------------|---------------------|
| Grunnflate: | 74,8 m ² |
| Hems: | 31,2 m ² |
| Bebygd areal: | 85,7 m ² |
| Bruksareal innv.: | 67,0 m ² |
| Bruksareal utv.: | 2,3 m ² |
| Bruksareal hems: | 0,0 m ² |
| Terrasse: | 13,0 m ² |
| Gesimshøyde: | 3,7 m |
| Møneshøyde: | 5,3 m |
| Største lengde: | 13,3 m |
| Største bredde: | 8,1 m |

NESVÅG Kataloghytte m-Hems-Nivå 0 - Speilvendt

| | | | |
|-----------------|-------------------------|---------------|------------|
| Tilakshaver: | Maja og Daniel Berntsen | Date: | 14.08.2014 |
| Byggested: | Simonstad | Tegn: | KS |
| Kommune: | | Prosjekt nr.: | 502 |
| Gr. 929 | Bnr. 44 | Mål 1:100 | |
| PLANER OG SNITT | | Berntsen | |



Maja Berntsen
Møllaveien 13A
4820 FROLAND

Dato: 08.03.2024
Vår ref: 24/522-3
Deres ref:
Saksbeh.: Chantal van der Linden
Tlf.

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: INDRE AGDER OG TELEMARK AVFALLSSELSKAP IKS
Daniel Berntsen

Innvilget - søknad om ferdigattest hytte Simonstad 290 - gnr 44 bnr 121

Tiltakssted: gnr 44 bnr 121, Simonstad 290
Bygningsnr.: 300615693
Tiltakshaver: Maja Berntsen
Søker: Daniel Berntsen
Tiltakstype / -art: Søknad om ferdigattest

Saksbehandler har, etter delegert myndighet fra leder for Samfunn (i henhold til kommunens delegasjonsreglement), gjort følgende vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for oppført hytte på gnr. 44, bnr. 121 på bakgrunn av søknad mottatt 07.03.2024 og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-1).

Vedtaket kan påklages jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

Med hilsen,

Chantal van der Linden
Plan- og byggesaksbehandler

Kontaktinformasjon:
Postadresse: Gata 5, 4865 ÅMLI
Besøksadresse: Gata 5, 4865 ÅMLI
Org.nr.: 864 965 962

Telefon:
E-post: post@amli.kommune.no

erigte¹

| | |
|--|----------------------------|
| Rekvirentens navn Tove Ragna Steinsland Berntsen | |
| Adresse Myra Terrasse 14 | |
| Postnr. 4848 | Poststed ARENDAL |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 291281 | Ref.nr. |

Doknr: 525428 Tinglyst: 26.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Ønr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|------------|-----------------|------|----------|------|-------------|--------------|
| 0929 | Åmli Furuheim | 44 | 18 | | | 1/1 |
| 0929 | Åmli Monen | 44 | 41 | | | 1/1 |
| 0929 | Åmli Steinsland | 44 | 45 | | | 1/1 |
| 0929 | Åmli Monen | 44 | 50 og 55 | | | 1/1 |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhet
 1. Bebyggd 2. Ubebyggd

Bruk av grunn
 B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vel A Annet

Type bolig
 FB Frittligg. enebolig TB Tomannsbolig RK Rekkehus/kjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. **800.000,-** Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype:
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifte oppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr. **2.250.000,-**

4. Overdras fra

| | | |
|---|---------------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 210343 45993 | Navn Terje Steinsland | Ideell andel 1/1 |
|---|---------------------------------|----------------------------|

5. Til

| | | | |
|---|---|---|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 291281 | Navn Tove Ragna Steinsland Berntsen | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1 |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Terje Steinsland fnr. 210343. og **Laila Steinsland fnr. 100636.46690** skal vederlagsfritt ha følgende kårretter på eiendommen så lenge de ønsker eller kan bo på eiendommen:

- boret i selvstendig bolig med tilliggende gårds plass og hage
- bruksrett til vedbu/bilgarasje

Kårrettene skal ha prioritet etter nytt pantedokument til Sparebanken Sør org. nr. 937 893 566 stor kr 1.000.000,-.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Som kjøper godtar jeg bestemmelsene i dette skjøtet.

Arendal, 19.02.2013

Tove Steinsland Berntsen
Tove Steinsland Berntsen

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato _____ Sted _____

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato **19.02.2013** Sted **Arendal**

Utsteders underskrift ⁷⁾ *Terje Steinsland* Gjentas med maskin eller blokkbokstaver **TERJE STEINSLAND**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **19.02.2013** Ektefelles/registrert partners underskrift *Laila S. Steinsland* Gjentas med blokkbokstaver **100636. LAILA FROLAND STEINSLAND**

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

1. Vitnes underskrift *Odd Utstumo* **ODD UTSTUMO**

Adresse **Eskestølveien 277, 4848 Arendal** Gjentas med blokkbokstaver _____

2. Vitnes underskrift *Linda Iren S. Heskestad* **LINDA IREN S. HESKESTAD**

Adresse **Kleppekjørveien 85, 4885 Grimstad** Gjentas med blokkbokstaver _____

Bortfesteres underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre måltar innsenderen retur. Skjøtet sendes Statens kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og utlysingsgebyret blir innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfester nummer (bifor) kan felt for seksjonsnummer (Snr) fylles ut.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpssummen tilsvarende salgsværdi er delvis strakkelig å fylle ut dette feltet. Følgende salgsværdigrunnlag skal fylles ut dersom kjøpssummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdigrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftslovens § 1, 2, ledd, § 2 f og § 3.
- Dato er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal fylles ut.
- Følgende kan skilles dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis forsikres som felles. Samboerskapsregnes som gifte/registrerte, og samtykke påfølgende er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av leilingsmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arveverden og arveverdens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato | Utstederens underskrift

19.02.2013

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn
Tove Ragna Steinsland Bermtsen

Adresse
Myra Terrasse 14

Postnr. | Poststed
4848 | ARENDAL

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr.
291281

Doknr: 763290 Tinglyst: 10.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|------------|-------------|------|------|---------|-------------|--------------|
| 0929 | Åmli | 44 | 121 | | | 1/1 |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Godkjenning fra borfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale Nei Ja

Borfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel Nei Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhet
 1 Bebyggd 2 Ubebyggd

Bruk av grunn
 B Bolig eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 FB Frittligg. enebolig TB Tomanns-bolig RK Rekkehus-kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr NOK 100 000,-

Utløst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifte-oppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr NOK 100 000,-

4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ | Navn | Ideell andel |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 291281 | Tove Ragna Steinsland Bermtsen | 1/1 |

5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|----------------------------------|---------------|---|--------------|
| 290560 | Maja Bermtsen | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1 |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det gis veirett fra Bom ved RV-415, over eiendommene med Gårds og Bruksnummer: 44/117, 44/1, 44/40 og 44/45, og frem til 44/121. Plikt til medlemskap i veiforening, og veivedlikehold med en part i samme vei. Rett til å vederlagsfritt bruke/drive båt plass/flytebygge på anvist plass på 44/45. Rett til å føre/drive strømtilførsel, vannledning, kloak/gråvannsanlegg på 44/45 i samråd med grunneier. Fiskerett på 44/45.

Dato | Utstederens underskrift

7/9-14 | Tove R B Bermtsen

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave Skjøte

| | | |
|--|--|---------------------------|
| Andre avtaler (som skal tinglyses) Ret til å fjerne vegetasjon mot elva på 44/45 i samråd med grunneier | | |
| 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. | | |
| Dato | Sted | |
| Kjøpers/erverters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| 8. Erklæring om sivilstand mv.⁹⁾ | | |
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. | | |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. | | |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. | | |
| 9. Underskrifter og bekreftelser | | |
| Dato | Sted | |
| 27.08.2014 | Arendal | |
| Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver | |
| <i>Tove Rønne</i> | TOVE RØNNE STEINSLAND BERNISEN | |
| Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| ⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| <i>Sissel Svarya</i> | SISSEL SVARVA | |
| Adresse | | |
| <i>Fredlyucien 16 4848 Arendal</i> | | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| <i>Kristoffer Norli Svarya</i> | KRISTOFFER NORLI SVARVA | |
| Adresse | | |
| <i>FREDLYUCIEN 16, 4848 ARENDAL</i> | | |
| Bortfesteres underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| Dato | Utstederens underskrift | |
| <i>7/8-11</i> | <i>Tove Rønne</i> | |

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

| | | |
|---|--|---------------------------|
| 10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾ | | |
| 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. | | |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. | | |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. | | |
| 11. Underskrifter og bekreftelser | | |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Sted, dato | | |
| Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| ⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver | |
| Adresse | | |
| 2. Vitnes underskrift | | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | | |
| Noter: | | |
| 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . | | |
| 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. | | |
| 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. | | |
| 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. | | |
| 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. | | |
| 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtvingen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. | | |
| 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. | | |
| 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. | | |
| Dato | Utstederens underskrift | |

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

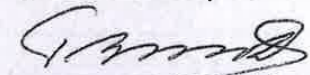
ERKLÆRING OM VEGRETT

over eiendommene gnr. 44, bnr. 1, gnr. 44, bnr. 40 og gnr. 44, bnr. 45 - alle i Åmli (0929) - fra kommunal veg ved Jordøya bru og frem til Steinslands hyttetomtfelt på Villfartangane (44/45) for nåværende og fremtidige hyttetomteiere der - maksimalt 12 hyttetomteiere.


Vi undertegnede grunneiere bekrefter herved, med vår underskrift, at vegrett som foran nevnt gis over våre eiendommer.

Det forutsettes at alle hytteeierne underskriver på "Avtale om bruksrett til skogsbilvei på Jordøya" med Jordøya Veiforening. Nærværende erklæring kan tinglyses.


Kristiansand, den 01.02.2008

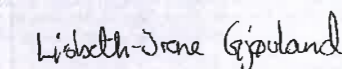

Tor-Bjørn Mosvold (44/1)

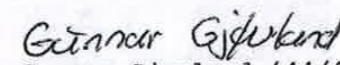

Randi Mosvold (44/1)

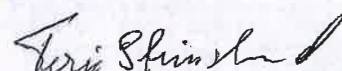

Roy Torvild Mosvold (44/1)


Tone Birgitte Mosvold Salvesen (44/1)


Dag Harald Mosvold (44/1)


Lisbeth-Irene Gjøvland (44/40)


Gunnar Gjøvland (44/40)


Terje Steinsland (44/45)



Reti kopi bekreftes



Fødselsnummer og personnummer til hjemmelshaverne G.nr. 44, B.nr.1

Tor-Bjørn Mosvold 251235

Randi Mosvold 161239

Roy Mosvold 270864

Dag Mosvold 161069

Tone Birgitte Mosvold Salvesen 020166

Fødselsnummer og personnummer til hjemmelshaverne G.nr. 44, B.nr.40

Gunnar Gjøvland 260857

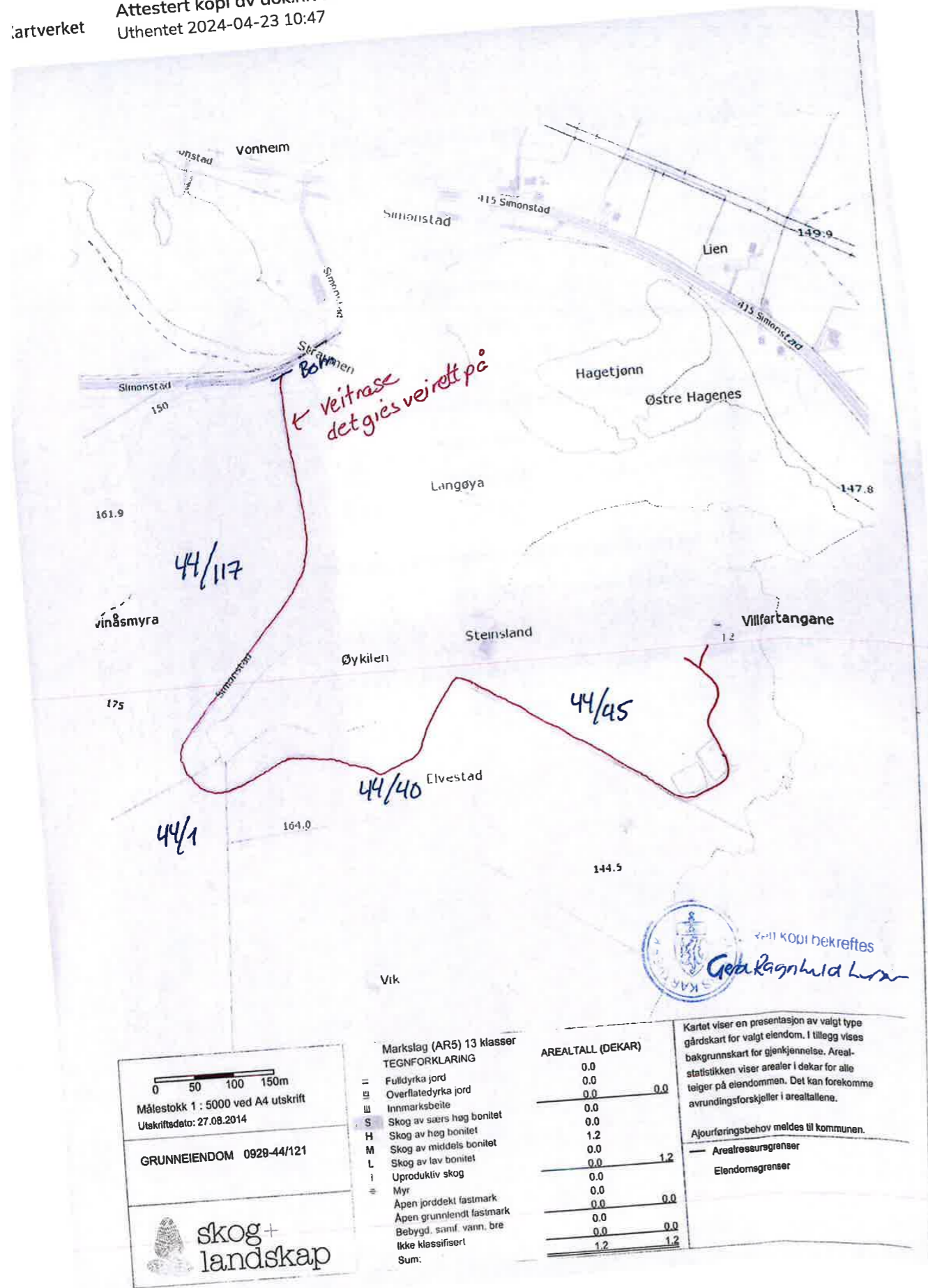
Lisbeth-Irene Gjøvland 110660

Fødselsnummer og personnummer til hjemmelshaverne G.nr. 44, B.nr.45

Tove Ragna Steinsland Berntsen 291281

Fødselsnummer og personnummer til hjemmelshaverne G.nr. 44, B.nr.117

Åmli Kommune (org. nr.) 864 965 962



ATT: Gerd Ragnhild Larsen Gruppe A1

Gelder:

0929 ÅMLI G.nr.44,B.nr.121

Heil

Som avtalt på telefon 11/09-14, ettersender vi her original erklæring om veirett datert 2008.

Ber om at denne også tinglyses på G.nr.44,B.nr.45, Slik det var ment i 2008, og som vi snakket om på telefon.

Mvh

Kai Egil Berntsen og Tove Ragna Steinsland Berntsen

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

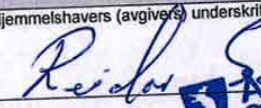
| | |
|--|---|
| Innsenders navn (rekvirent): Tove Ragna Steinsland Børtsen | Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 763475 Tinglyst: 10.09.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse: Myra terrasse 14 | |
| Postnummer: 4848 Poststed: Arendal | |
| Fødselsnr./Org.nr. 291281 Ref.nr. | |

| | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | |
| Navn Åmli kommune | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 864 965 962 |

| | | | | | |
|---|----------------------------|-------------------|--------------------|------|------|
| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | |
| Kommunenr. 0929 | Kommunenavn Åmli | Gnr. 44 | Bnr. 117 | Fnr. | Snr. |

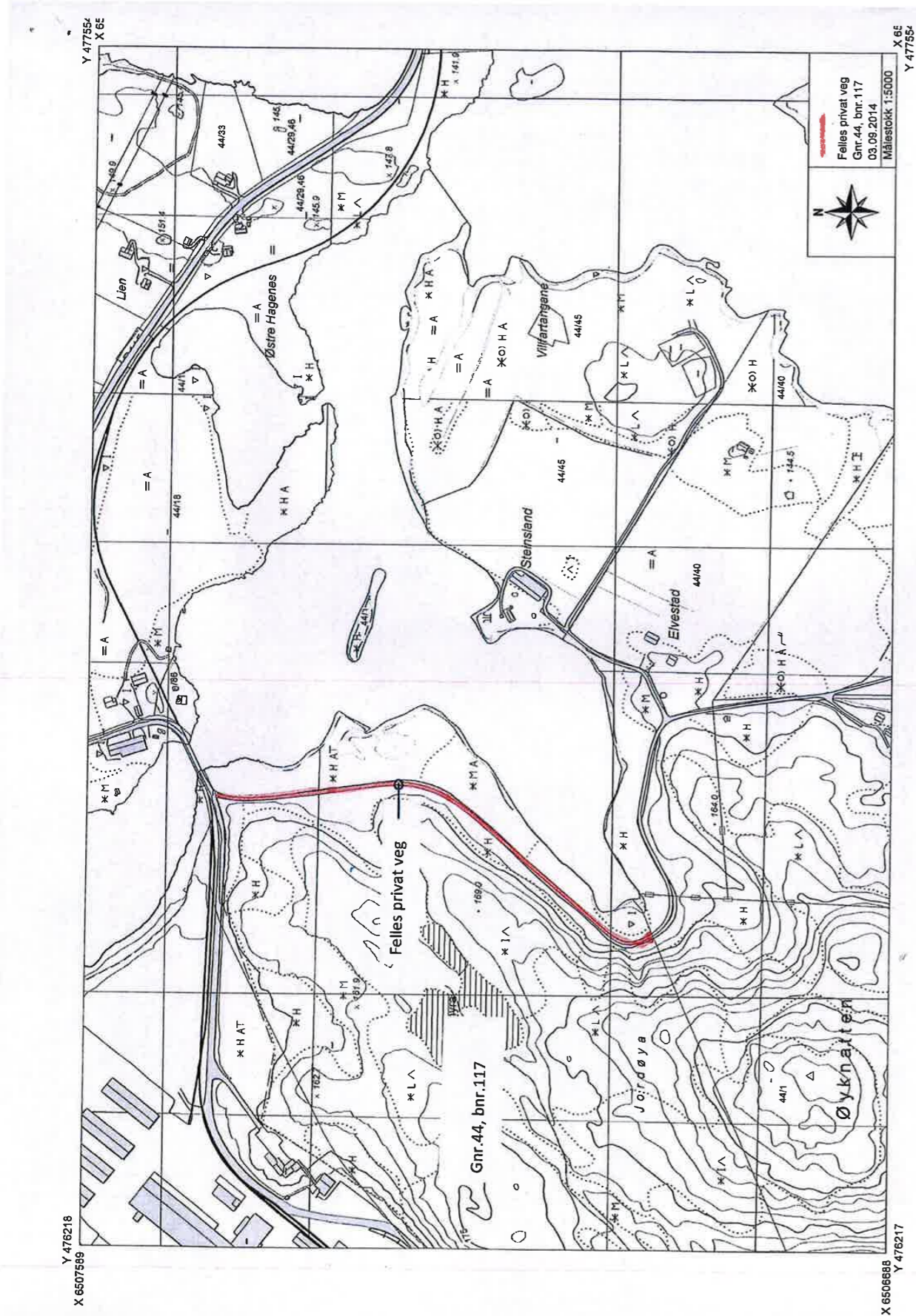
| | | | | | |
|--|--|----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | |
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴ | | | | |
| | Kommunenr. 0929 | Kommunenavn Åmli | Gnr. 44 | Bnr. 121 | Fnr. |
| B | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) | | | | |
| | Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | | | | |

| | |
|---------------------------|--|
| Dato 03.08.2014 | Hjemmelshavers underskrift ⁵ |
|---------------------------|--|

| | |
|--|--|
| 4. Beskrivelse av rettigheten ⁶ | |
| Vegrett på felles privat veg beliggende på gnr.44, bnr.117. Veg er vist på kart M1:5000. | |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷ | |
| 6. Underskrifter | |
| Sted og dato Åmli 03.09.2014 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  ÅMLI KOMMUNE Ordføreren |

Noter:

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



Doknr: 705930 Tinglyst: 30.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utbyggingsavtale

Vedr.

Detaljregulering Vilfartangen

Mellom Terje Steinsland, eigar av gnr. 44, bnr. 45, heretter kalla Utbyggjar og Åmli kommune, heretter kalla Kommunen, er det i samband med utbygging av "Reguleringsplan for Vilfartangen, del av gnr. 44, bnr. 45", heretter kalla Reguleringsplan, inngått slik avtale:

Føremål

1. Avtalen er heimla i plan- og bygningslova kap. 17 om utbyggingsavtaler, §§ 17-1 til 17-7, og i Kommunens vedtak om bruk av utbyggingsavtaler, K-sak 07/124 og dei moglegheit og avgrensingar som følgjar av denne.
2. Avtalen skal sikre at området omfatta av Reguleringsplan blir bygd ut i tråd med reguleringsplan og planføresegn knytt til denne.

Avtalens omfang

3. Avtalen regulerar Utbyggars plikt i samband med gjennomføringa av Reguleringsplan.
4. Avtalen omfattar gjennomføringa av tiltak som sikrar:
 - Turinformasjon (infotavle).
 - Nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv.
 - Eit godt grunnlag for framtidig drift- og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup.

Utbyggars plikter.

5. Turinformasjon

- a. Føremål: Hyttegjestane skal bli gitt informasjon om aktuelle turmål i området.
- b. Turinformasjonen skal bli presentert på infotavle. Infotavla skal plasserast som fastsett på vedlagt kart (vedlegg 1), og vere etablert før ein kan gje byggeløyve på den einskilde tomt, jf. rekkjefølgjeføresegn bokstav d) i Reguleringsplan.
- c. Utbyggjar skal på ein god måte gje informasjon om dei turmoglegheit som finnes i området. Med dette meinast informasjon i form av kart og tekst på infotavle, der naturlege og gode turmål blir presentert. Infotavla skal mellom anna opplyse om gode fiskeplassar, fine badeplassar, turområde og rasteplassar

i området. Infotavla skal plasserast sentralt og godt synleg og vere lett tilgjengeleg for alle brukargrupper året rundt.

6. Nærmiljøanlegg

- a. Føremål: Hytteområdet skal sikrast tilgang til nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv. Anlegget skal vere ope for allmenta. Det skal anleggast landstigningsplass for båtgjester i området regulert til småbåthamn.
- b. Nærmiljøanlegget og landstigningsplass for båtgjester med plass til 5 båtar, må vere etablert seinast eitt år etter første byggeløyve, jf. rekkjefølgjeføresegn bokstav d) i Reguleringsplan.
- c. Utbygger er ansvarleg for opparbeiding og drift av nærmiljøanlegg for leik og friluftsliv, badebasseng og båtplass samt landstigningsplass for båtgjester.
- d. Nærmiljøanlegget skal sikrast ei forsvarleg drift og vedlikehald ved at det vert inngått bindande avtaler med framtidig tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag. Driftsbidraget settast til 200 kr per hytte/år. Beløpet indeksregulerast etter reglane under pkt. 8 i denne avtalen.

7. Tekniske anlegg

- a. Føremål: Hytteområdet skal sikrast eit godt grunnlag for framtidig drift og vedlikehald av tekniske anlegg som vegar, parkering, vatn og avlaup. Tekniske planar skal vere godkjent av kommunen.
- b. Utbygger er ansvarleg for opparbeiding og drift av tekniske anlegg.
- c. Dersom Utbygger av vass- og avløpsanlegg har planer om at kommunen skal overta eiger/driftsavsvard for vass- og avløpsanlegg, må anleggene utførast etter spesifikasjonar under punkt 7d, kulepunkt 3 samt konsultasjon med kommunen.
- d. Det knytt seg slike standarkrav til dei tekniske anlegga:
 - o For vegar og parkering i planområdet gjeld slik standar:
- vegklasse III i normalar for landbruksvegar, Landbruksdepartementet 1997.
 - o For vassforsyning og anlegg for vassforsyning gjeld:
- forskrift for vannforsyning og drikkvann (Drikkevassforskrifta).
 - o For vass- og avlaupsanlegg skal dei planleggast og utførast i henhald til "Felles teknisk normer for vass- og avløpsanlegg i Åmli kommune, vedteke i K-sak 11/23, 31.03.2011.
- e. Det skal inngåast bindande avtaler med framtidige tomtekjøparar om framtidig driftsbidrag til tekniske anlegg.

- f. For framtidig ansvar for anlegg gjeld plan- og bygningslova kapittel 18 og 27, viss ikkje anna går fram av denne avtalen.

8. Anna

Driftsbidrag

Driftsbidrag til nærmiljøanlegget (jf. pkt. 6) skal utgjere minimum 200 kr per hytte/år. Beløpet skal indeksregulerast med konsumprisindeksen med utgangspunkt 1. januar 2012.

Vidaresal av utbyggingsareal

Viss Utbygger sel heile eller delar av sitt areal som omfattast av Reguleringsplan og denne Utbyggingsavtalen, skal seljer sjå til at denne Utbyggingsavtalen blir tiltransportert ny eigar.

Twistløysing

Eventuelle twist mellom partane om forståinga av denne avtalen avgjerast primært gjennom forhandlingar mellom partane. Dersom dette ikkje førar fram avgjerast tvisten ved dei ordinære domstolane.

Utbyggingsavtalen er underteikna i to eksemplar, partane har kvar sitt.

Utbyggingsavtalen skal tinglysast.

Åmli, 27.08.2012

Åmli kommune
Organisasjonsnummer: 864 965 962


Reidar Saga

Ordfører
 ÅMLI KOMMUNE
Ordføreren

Grunneigar gnr. 44, bnr. 45


Terje Steinsland

Utbygger

Personnummer: 210343



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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Simonstad 290
4868 SELÅSVATN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Håkon Olsen**Oppdragsnummer:** 1409240264**Telefon:** 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.05.2024

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