



aktiv.

Kilebusvingen 16, 1870 ØRJE

**Ørje -Prosjekterte 2-mannsboliger  
og leiligheter i 4-mannsboliger.  
Gangavstand til sentrum. Lav  
dok.avg.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

**Tone B. Johnsrud**

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

**Aktiv Mysen og Rakkestad**

Storgata 2, 1850 MYSEN

Tlf: 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 3 690 000 - 4 490 000  
**Omkost. fra - til:** 28 850 - 28 850  
**Totalpris fra - til:** 3 718 850 - 4 518 850  
**Felleskost. fra - til:** 1 500 - 1 500  
**Selger:** Westlie Eiendom AS

**Org.nummer:** 912107337  
**Eiendomstype:** - Ukjent -  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 85 - 104 m<sup>2</sup>  
**BRA total:** 107 - 125 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 3500m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 94, bnr. 26  
**Oppdragsnr:** 1113255083  
**Sist oppdatert:** 16.12.2025

## Ørje -Prosjekterte 2-mannsboliger og leiligheter i 4-mannsboliger.

Prosjektet består av 12 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger på eiendommen gnr. 94, bnr. 26 i Marker kommune.

Innhold 2-mannsboliger Bra 125 kvm. :

1. etg.: Kjøkken, stue, vaskerom, wc-rom, gang. Carport med sportsbod.
2. etg.: 3 soverom, bad, bod.

Innhold leilighet 4-mannsboliger Bra 107 kvm. (inkludert carport med sportsbod)

Kjøkken, stue 3 soverom, bad, gang, bod. (Bra 80 kvm.)  
Carport med sportsbod. (Bra 20 kvm.)

Balkonger og plattinger er ca. 15 kvm.

Priser:

Halvpart av to-mannsbolig (snr. 9, 10, 11 og 12) kr. 4.490.000,-  
Leilighet i 4-mannsbolig 1. etg. (Snr. 1, 3, 5 og 7) kr. 3.790.000,-  
Leilighet i 4-mannsbolig 2. etg. (Snr. 2, 4, 6 og 8) kr. 3.690.000,-





Velkommen til Kilebusvingen.



Firemannsbolig fasade.



Firemannsboliger, fasade



Tomannsbolig, fasade



Kilebusvingen fasader



Soverom



Stue



4-mannsbolig kjøkken



2-mannsbolig kjøkken

# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Prosjektet består av 12 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger på eiendommen gnr. 94, bnr. 26 i Marker kommune.

Innhold 2-mannsboliger Bra 125 kvm. :

1. etg.: Kjøkken, stue, vaskerom, wc-rom, gang. Carport med sportsbod.
2. etg.: 3 soverom, bad, bod.

Innhold leilighet 4-mannsboliger Bra 107 kvm. (inkludert carport med sportsbod)

Kjøkken, stue 3 soverom, bad, gang, bod. (Bra 80 kvm.)  
Carport med sportsbod. (Bra 20 kvm.)

Balkonger og plattinger er ca. 15 kvm.

Priser:

Halvpart av to-mannsbolig (snr. 9, 10, 11 og 12) kr. 4.490.000,-

Leilighet i 4-mannsbolig 1. etg. (Snr. 1, 3, 5 og 7) kr. 3.790.000,-

Leilighet i 4-mannsbolig 2. etg. (Snr. 2, 4, 6 og 8) kr. 3.690.000,-

### Prisinformasjon

Halvpart av to-mannsbolig (snr. 9, 10, 11 og 12) kr. 4.490.000,-

Leilighet i 4-mannsbolig 1. etg. (Snr. 1, 3, 5 og 7) kr. 3.790.000,-

Leilighet i 4-mannsbolig 2. etg. (Snr. 2, 4, 6 og 8) kr. 3.690.000,-

### Beliggenhet og adkomst

Populært og sentralt boområde. Det er gangavstand til sentrum, med bank, post, idrettshall, butikker, spisesteder, skole, barnehage, etc. Ørje kan by på et rikt kulturliv og da spesielt om sommeren. Avstand til Oslo ca. 85 km og til Sverige ca. 7 km. I Tøckfors, Sverige, finner man kjøpesenter med alt av butikker man kan tenke seg. Det er fine oppvekstvilkår for barn og ungdom på Ørje. Det er mange fine turområder. Kommunen har mange fine badeplasser å by på, bl.a. ved Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. I disse vassdragene er det også et eldorado for padling. Her finner du naturperler på rad og rekke. Ørje og Marker kommune må oppleves, særlig på sommerstid er det idyll mange steder i bygda, hvor man kan finne ro i kropp og sjel.

### Areal fra - til

BRA - i: 85 - 104 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 21 - 22 m<sup>2</sup>

### Garasje/Parkering

Carport med tilhørende bod til hver leilighet i 4-mannsbolig på fellesareal.

### Solforhold

God solforhold.

### Boder

Sportsbod ute.

### Fremdriftplan og ferdistillelse

Byggestart ca. høst/vinter 2025.

Ferdigstilles fra vinter 26/27.

Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet

forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller

mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomteareal**

3500 m<sup>2</sup>

#### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Andel av felles tomt. Uteareal leveres planert og tilsådd. Biloppstillingsplasser og adkomst planeres og asfalteres.

## Leveranse

### **Kjøkken**

**KJØKKEN:** : Leveres av type lys/hvit slett profil med laminert benkeplate og med hvitevarer. Slimline kjøkkenventilator.

### **Bad**

Innvendig sanitærutstyr og opplegg:

1 stk WC med sete og lokk.

1 stk. termostat dusj batteri m/glidestang.

1 stk. 90 x90 ca dusjhjørne med herdet glass.

1 stk. sluk i gulv.

1 stk. opplegg for vaskemaskin.

1 stk. varmtvannsberder.

1 stk. hvit baderomsinnredning med servant, armatur, speil og belysning.

### **Andre oppholdsrom**

Standard innvendig overflate:

Gulv: Flytende eikegulv på gulv, flislagt bad med std 20\*20 fliser. Treverk er levende og derfor vil det kunne oppstå bevegelser, krympesprekker kan forekomme. Tørkesprekker i betong kan også forekomme. Dette er naturlig, og dermed ikke reklamasjonsberettiget.

Vegger: Bærevegger i 98mm virke og lettvegger i

98mm virke kles med malte panelplater eller lignende. 10 cm isolasjon i alle innervegger.

Yttervegger: innenfra og ut: Malte

mdf-smartpanelplater eller lignende, dampspærre og bindingsverk, 20 cm isolasjon, vindspærre, 23mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

Innvendige dører: Leveres som profildører i hvit utførelse, med vridere

Listverk: Ferdig malt listverk innvendig i alle boligrom. Synlige spikerhoder må aksepteres.

Ytterdør/boddør:

Leveres i hvit utførelse sporfrest med glass og vrider. Bod dør i enklere utførelse.

Ventilasjon:

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

Sentralstøvsuger:

Det leveres komplett sentralstøvsuger.

Elektriker:

Det leveres komplett opplegg etter NEK med sikringsskap. Sikringsskap leveres med nødvendige kurser, og automatsikringer ihht elektrikernorm. Lamper / belysning inngår ikke.

### **Garderobe-fasiliteter**

Garderober: Det leveres combi garderobeskap hvite glatte i hht. tegning

### **Diverse**

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

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### **Konstruksjon**

Betongarbeider/Fundament:

Det leveres støpt og isolert plate på mark. Ringmur av isolert ringmurs elementer. Det leveres element pipe som pusses på synlige flater. Event. ildsted/ovn kan leveres mot pristillegg.

Yttervegger:

Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampspærre og bindingsverk, ca. 20 cm isolasjon, vindspærre, 23 mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

Lyd og brannskille:

Vertikalt lyd og brannskille består av 2 stk. adskilte bindingsverksvegger med mellomrom, med mineralull, kledd med 1 lag gipsplate og 1 lag malt panelplate.

Takkonstruksjon utenfra og inn:

Dobbelt krummet betongtakstein, sløyfer og lekter. Sutak plater, 35 cm isolasjon, fuktspærre og ferdigbehandlede takplater.

Blikkenslager:

Det leveres komplette ståltakrenner, nedløp og beslag. Det leveres stigtrinn til pipe og snøfangere ved behov. Heldekkende pipebeslag.

#### Fasade

Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampsperre og bindingsverk, ca. 20 cm isolasjon, vindsperre, 23 mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

#### Yttertak

Dobbelt krummet betongtakstein, sløyfer og lekter. Sutak plater, 35 cm isolasjon, fuktsperre og ferdigbehandlede takplater.

#### Balkonger/terrasser/uteplasser

Plattinger på boenheter i 1. etg. og balkong i 2. etg.

#### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

#### Sanitær

- 1 stk WC med sete og lokk.
- 1 stk termostat dusjbatteri m/ glideheng
- 1 stk 90 x 90 cm dusjhjørne m/ herdet glass.
- 1 stk sluk i gulv
- 1 stk opplegg for vaskemaskin
- 1 stk varmtvannsbereder
- 1 stk kjøkkenkran m/ avstenging for

oppvaskmaskin.

1 stk hvit baderomsinnredning med servant, armatur, speil og belysning.

1 stk frostsikker utekran

1 stk fordelerskap

#### Brannsikring

Det er levert utstyr/varsling iht forskrifter.

#### Dører og vinduer

Innvendige dører: Leveres som profildører i hvit utførelse, med vridere

Vinduer og balkongdør: Leveres ferdig malt hvite med isolerglass, i hht. tegning. Kvistgulning kan forekomme, og aksepteres.

#### Bodløsninger

Ytterdør / Boddør: Leveres i hvit utførelse sporfrest med glass og vridere. Bod dør i enklere utførelse.

#### Garasjeport

Ingen garasjeport, kun carport.

#### Kabel-TV/bredbånd

Fiber for tv/bredbånd.

#### Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### El-anlegg

Elektrisk anlegg i henhold til offentlig forskriftskrav (NEK400). Antall elektriske punkter i leilighet er iht NEK400.

#### Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, bad og vindfang.

## Sameiet/økonomi

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres av Marker kommune.

Vannavgift etter måler. Det er eiendomsskatt i Marker kommune.

Renovasjonsavgift faktureres fra Indre Østfold renovasjon.

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### Informasjon om vannavgift

Offentlig.

#### Tilbud på 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.

#### Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

#### Stipulerte felleskostnader inkluderer

Ca. kr. 1.500,- (bør være inkludert, plenklipping, snømåking, felles vedlikehold utvendig og tv/data.)

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

## Offentlige forhold

### Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

2007/538160-3/200 04.07.2007 BESTEMMELSE

IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 223

FNR: 0

SNR: 1

Seksjonen har rett til bruk av fellesareal og lekeplass.

2007/538249-3/200 04.07.2007 BESTEMMELSE

IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 223

FNR: 0

SNR: 2

Seksjonen har rett til bruk av fellesareal og lekeplass.

2009/337290-2/200 13.05.2009 BESTEMMELSE

IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 219

FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 219

FNR: 0

SNR: 2

Seksjonene har rett til bruk av fellesareal.

### Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

### Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Reguleringsplan og rammetillatelse

Reguleringsmessige forhold:

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kilebu boligområde.

Dato.18.07.2002 revidert 13.01.2006

Regulert til boliger, kjørevei, gangvei, felles avkjørsel/parkeringsplass/lekeareal.

Rammetillatelse - Oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter - Kilebusvingen - gnr 94 bnr 26.

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

## Generelle kjøpsbetingelser

### Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og

arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

### Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær

på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær

på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

#### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Det skal innbetales 10% av kjøpesum i forskudd. Betalingsplikten inntreder ved påkrav fra megler så snart garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

#### **Arealberegninger**

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærområde (P-rom). Bruksareal er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er

også eventuell innvendig bod. Primærom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

#### **Forbehold fra utbygger**

Før igangsettelse av 2-mannsbolig må en være solgt, for 4 -mannsboliger må 2 være solgt.

#### **Tilvalg og endringer**

Det vil bli gode muligheter for tilvalg avhengig av hvor langt i byggeprosessen man er. Det er entreprenørens ansvar å administrere og gjennomføre tilvalgs møter. Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/ representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

#### **Salg av kontraktsposisjoner**

Kontrakts posisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport

av kjøpekontrakt uten selgers samtykke. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

#### **Avbestilling**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

#### **Viktig informasjon**

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å

regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning

4. tilbakeholde deler av kjøpesum. Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### **Hvitvasking**

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.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr . 38.000,- eks mv. per enhet. ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Oppgjørshonorar kr . 3.900 ,- pr. stk. Visninger kr. 2.500,- pr. stk. Markedspakke kr. 22.500 (felles) Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

#### **Kjøpekontrakt**

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle

forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

#### **Ansvarlig megler**

Tone B. Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Tone B. Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 933970485  
Storgata 2, 1850 MYSEN

#### **Salgsoppgavedato**

16.12.2025

# MESTERHUS

– det blir som avtalt

*Byggingeniør - Entreprenør*

## Westlie & Sønner

tlf. 69 81 17 05 | [www.westlieas.no](http://www.westlieas.no)

**MESTERHUS**  
Westlie & Sønner

**MESTERHUS**

BESTILL KATALOG 

## Om Westlie & Sønner

Westlie & Sønner AS bygger kvalitetsboliger, og holder til i Ørje, Sletta 11. Vi bygger også hytter, og tar på oss oppussing og rehabiliteringsprosjekter.

### BESØKSADRESSE

Sletta 11, 1870 ØRJE

**TELEFON:** [698 11 705](tel:69811705) / [920 31 162](tel:92031162)

[162](tel:69811705)

**E-POST:** [post@westlieas.no](mailto:post@westlieas.no)

**ORG.NR.:** 955 663 578

### POST-/FAKTURAADRESSE

Sletta 11, 1870 ØRJE

## Din byggmester i Ørje

Lokal byggmesterbedrift, som driver med det meste innenfor tømrerarbeid. Vi startet opp i Ørje i 1970. Firmaet ble startet av Byggmester Johan Westlie og ble drevet videre av sønnene Egil og Åge Westlie fra 1990. Da ble vi også medlem i Mesterhus. Firmaet blir i dag drevet av Eivind Westlie, som er 3. generasjon og sønn av Egil.

Vi har jobbet med en rekke ulike prosjekter for et bredt spekter av kunder, og vi strekker oss langt for at du som kunde skal bli fornøyd.

Vi bygger i all hovedsak boliger, alt fra hus/eneboliger, tomannsboliger til rekkehus/flermannsboliger, men vi bygger også hytter, bygger på, restaurerer og pusser opp for deg. Westlie & Sønner AS utfører oppdrag i hele Indre Østfold, men tar også snekkeroppdrag utenfor dette området. Vår målsetting er å være en lokal byggmesterbedrift, som kan hjelpe våre kunder med alt innenfor vårt fag.



## Melding om delegert vedtak

Johan Westlie & Sønner As  
Sletta 11  
1870 Ørje

### Rammetillatelse - Oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter - Kilebusvingen - gnr 94 bnr 26

Tiltak: oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter  
Byggested: Gbnr: 94/26  
Tiltakshaver: Johan Westlie & Sønner As  
Ansvarlig søker: Johan Westlie & Sønner As

Saken er behandlet som saksnr 25/035

#### De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.
2. Arealet angitt som «felles lekeareal» i reguleringsplan for Kilebu boligområde (PlanID 3122\_20060001) skal opparbeides i henhold til kravene i TEK17, og med minimum to ulike lekeapparat som er egnet for barn under 6 år og minimum en sittegruppe, før det kan gis brukstillatelse for boliger på BK1.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.*

Med hilsen  
Cecilie Desiré Bergsholm  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*



Kontoradresse: Postadresse: Telefon 69 81 05 00 Bankgiro: 1050.07.2038  
Postboks 114, 1871 Ørje Org.nr: 00964944334  
E-post: post@marker.kommune.no

### Saksopplysninger:

#### Søknaden og tiltaket

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 29.11.2024. Supplerende dokumentasjon kom inn 14.02.2025, 20.02.2025 og 01.04.2025. Det søkes om oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter .

#### Nabovarsling og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i henhold til pbl § 21-3. Det foreligger merknader fra eiere av gbnr 94/228 og 94/26. Det er også sendt inn kommentarer til nabovarsel direkte til kommunen som er signert av en nabo på vegne av flertallet av beboere i Kilebusvingen.

Merknadene gjelder manglende opparbeidelse og vedlikehold av areal avsatt til felles lekeplass sør for tiltaket, samt at eksisterende kjørevei «Kilebusvingen» er smal. Det beskrives at det trangt, slik at møtende biler må inn på boligens avkjørsler for å komme forbi hverandre.

Nabomerknadene er vurdert i forbindelse med behandling av søknad om dispensasjon i sak 25/014 i utvalg for Plan og Miljø. Bygningsmyndigheten vurderer at det er tatt tilstrekkelig hensyn til merknadene gjennom vilkår satt for innvilget dispensasjon fra tillatt utnyttelse.

#### Uttalelse fra andre myndigheter og behandling etter andre lover

Ikke relevant.

#### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2005-2017 (PlanID 3122\_200501), kommunedelplan for Ørje (PlanID 3122\_2007001) og reguleringsplan for Kilebu boligområde (PlanID 3122\_20060001). Arealet er regulert til konsentrert boligbebyggelse. Tiltaket er i tråd med planens formål, men i strid med tillatt utnyttelse i reguleringsbestemmelse 2.1. Nødvendig dispensasjon er gitt av utvalg for Plan og Miljø 25.03.2025 i sak 25/014. Dispensasjon ble gitt på følgende vilkår:

*«Arealet angitt som «felles lekeareal» i reguleringsplan for Kilebu boligområde (PlanID 3122\_20060001) skal opparbeides i henhold til kravene i TEK17, og med minimum to ulike lekeapparat som er egnet for barn under 6 år og minimum en sittegruppe, før det kan gis brukstillatelse for boliger på BK1.»*

#### Tiltakets utforming og plassering

Bygningsmyndigheten finner at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Bygningsmyndigheten godkjenner tiltakets utforming og plassering som vist på innsendte tegninger for tomannsboligene mottatt 27.03.2025, tegninger for firemannsboligene og carport mottatt 01.04.2025 og situasjonsplan mottatt 01.04.2025, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

#### Tilknytning infrastruktur

Bygningsmyndigheten vurderer atkomst som sikret i henhold til pbl § 27-4, da eiendommen skal ha atkomst til eksisterende kommunal vei. Bygningene kan tilknyttes offentlig vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

### Byggegrunn og sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres i henhold til [NVEs aktsomhetskart](#) delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og må gjennomføres i henhold til [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

### Naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper og prioriterte arter

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter der tiltaket plasseres.

Tiltaket er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12.

### Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent sten etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

### Privatrettslig forhold

Bygningmyndigheten tar ikke stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, med mindre annet følger av plan- og bygningsloven. Tillatelsen etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

### Bortfall av tillatelse

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen gjelder fra vedtakets dato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

### Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse). Kommunen utsteder ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

### Gebyr

Faktura for saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

| Type behandling   | Antall | Gebyr kr       |
|---|--------|----------------|
| Tomannsbolig - 18 600 kr per bygning                        | 2      | 37 200         |
| Boligbygning med 3 til 10 boenheter – 29 800 kr per bygning | 2      | 59 600         |
| Politisk behandling av dispensasjonssøknad                  | 1      | 11 000         |
| <b>Total sum</b>  |        | <b>107 800</b> |

### Videre saksgang

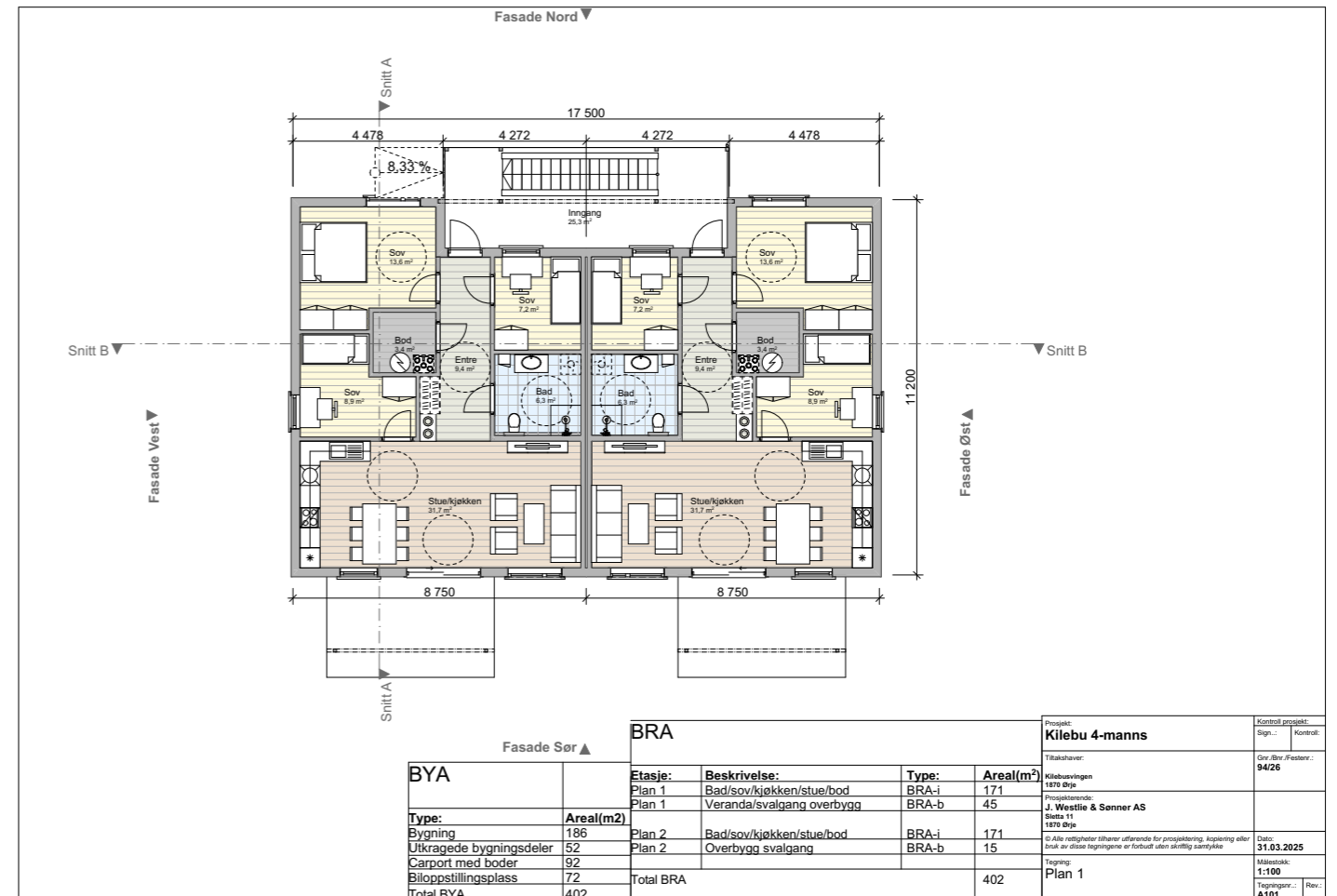
Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse før utførende arbeider kan settes i gang.

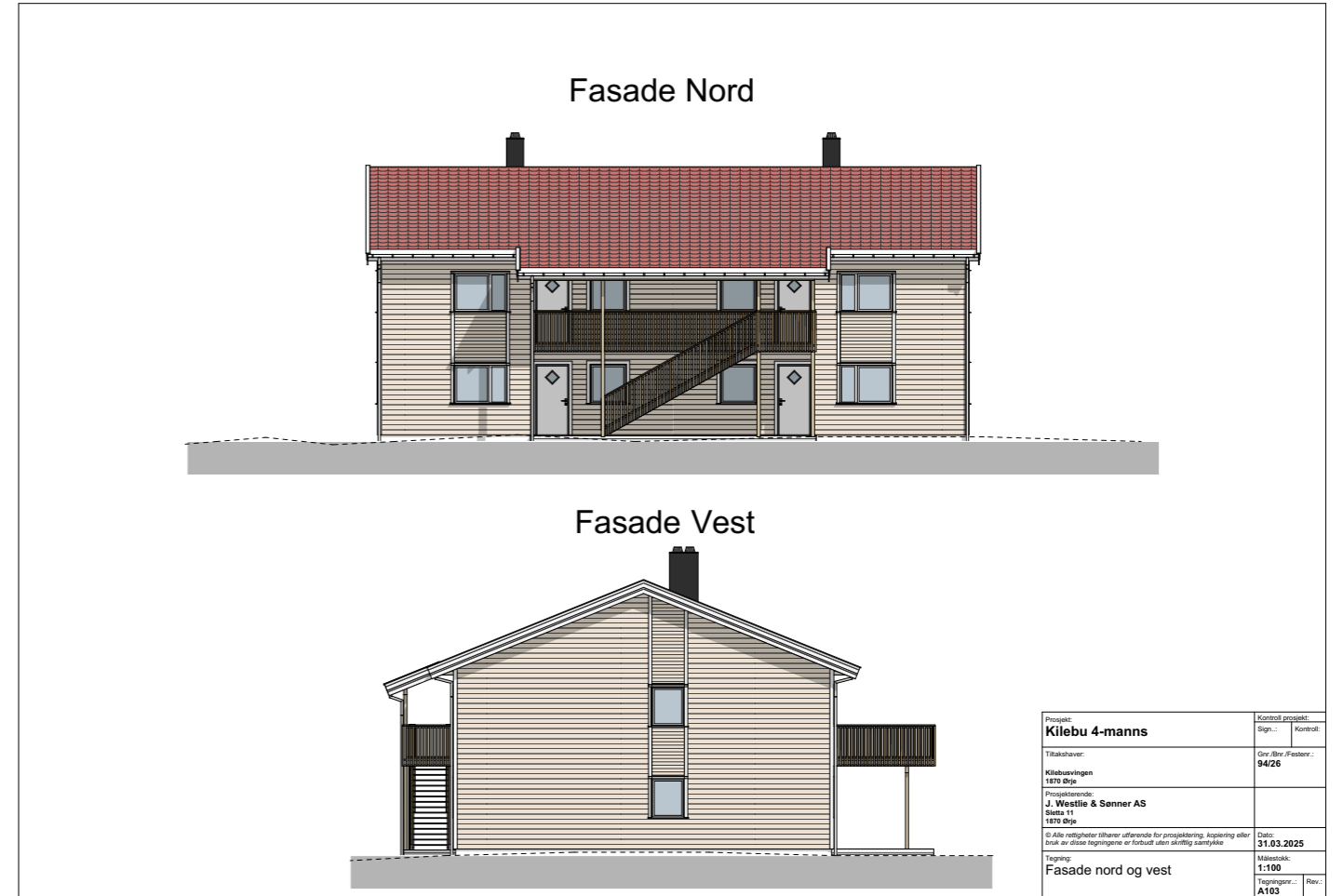
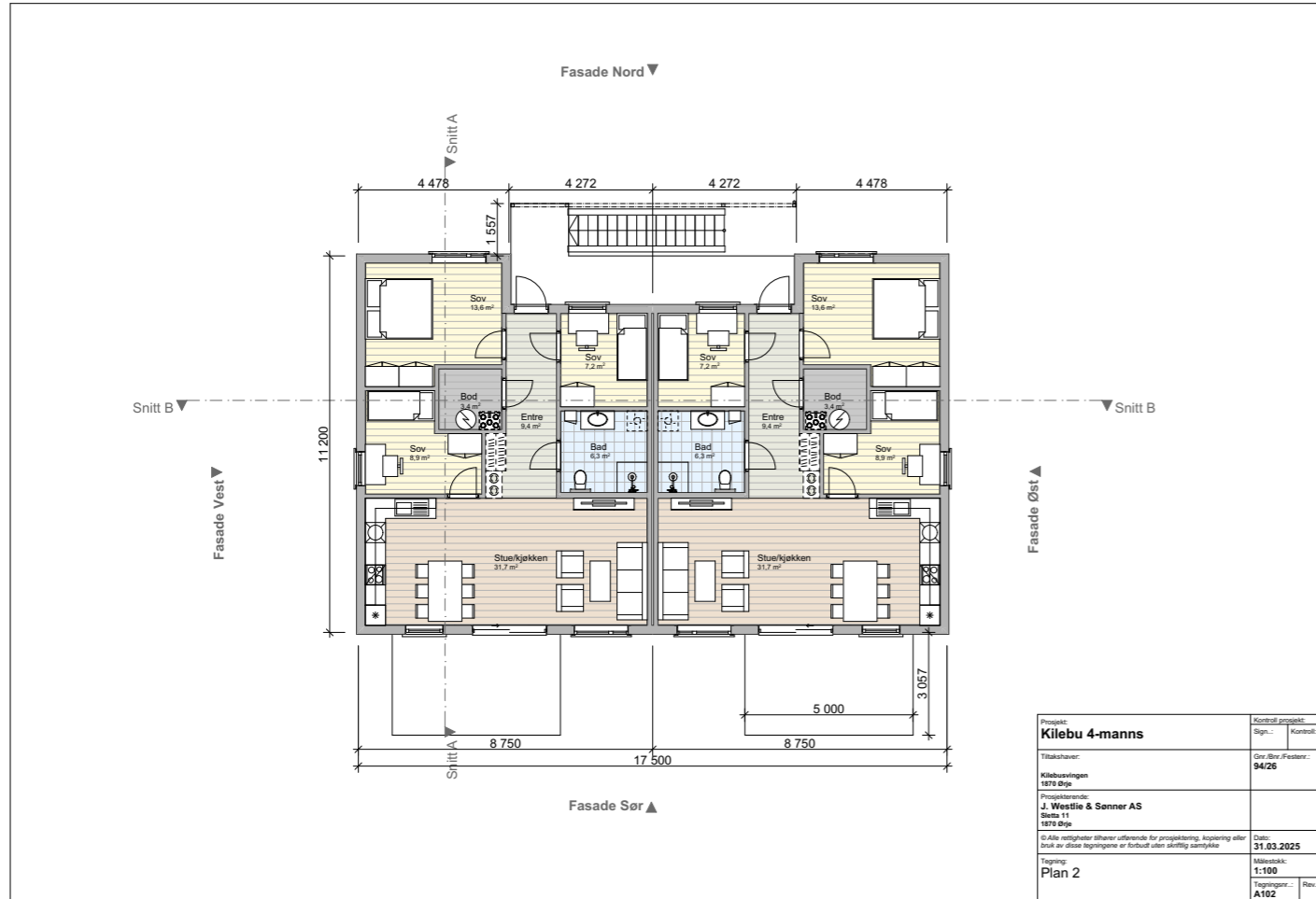
### Kopi til

|                        |                  |      |      |
|------------------------|------------------|------|------|
| Gerd Mary Nybo Solerød | Kilebusvingen 51 | 1870 | ØRJE |
| Inger Lise Jensen      | Kilebusvingen 46 | 1870 | ØRJE |

### Mottakere

|                           |           |      |      |
|---------------------------|-----------|------|------|
| Johan Westlie & Sønner As | Sletta 11 | 1870 | Ørje |
|---------------------------|-----------|------|------|

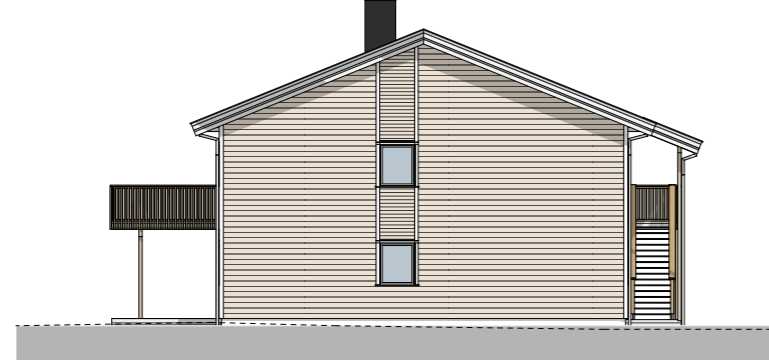




Fasade Sør

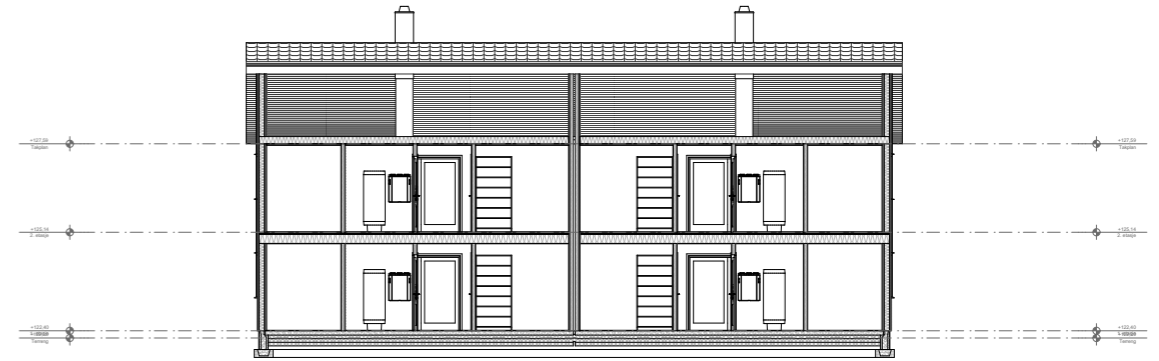


Fasade Øst

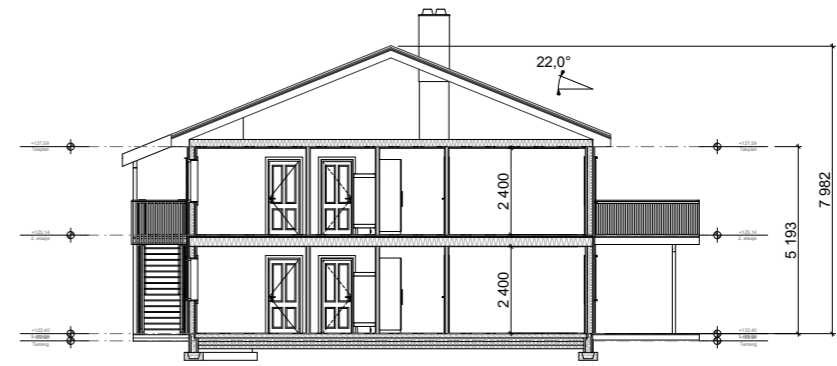


|   |   |
|---|---|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 4-manns</b>  | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:      Kontroll:           |
| Tilskriver:<br>Kilebuvevingen<br>1878 Ørje  | Gr./Arb./Festbr.:<br>94/26                            |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Senner AS<br>Slatta 11<br>1878 Ørje  | Dato:<br>31.03.2025                                   |
| © Alle rettigheter tilhører utsteder for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |   |
| Tegning:<br>Fasade sør og øst   | Måsstokk:<br>1:100<br>Tegningsnr.:<br>A104      Rev.: |

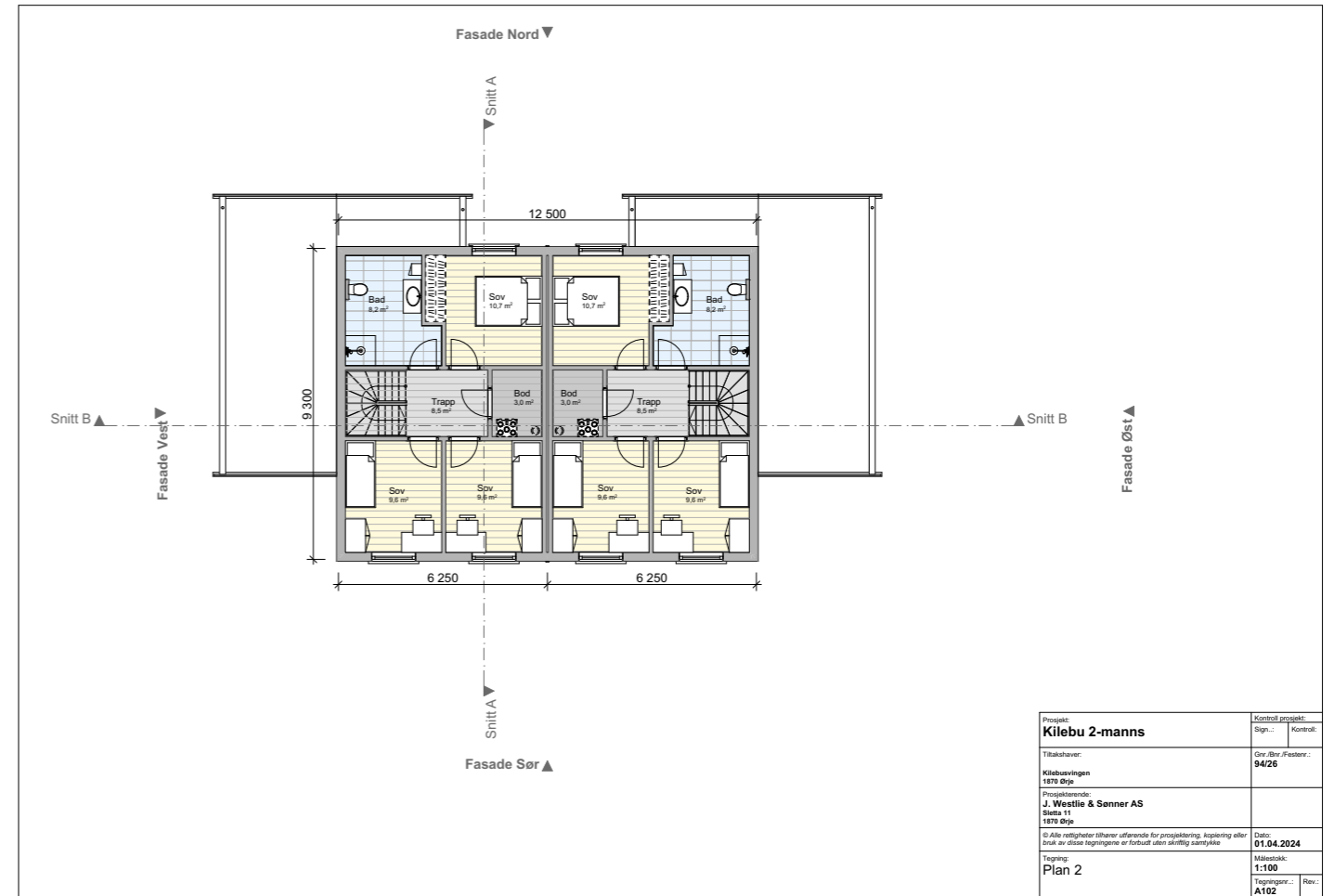
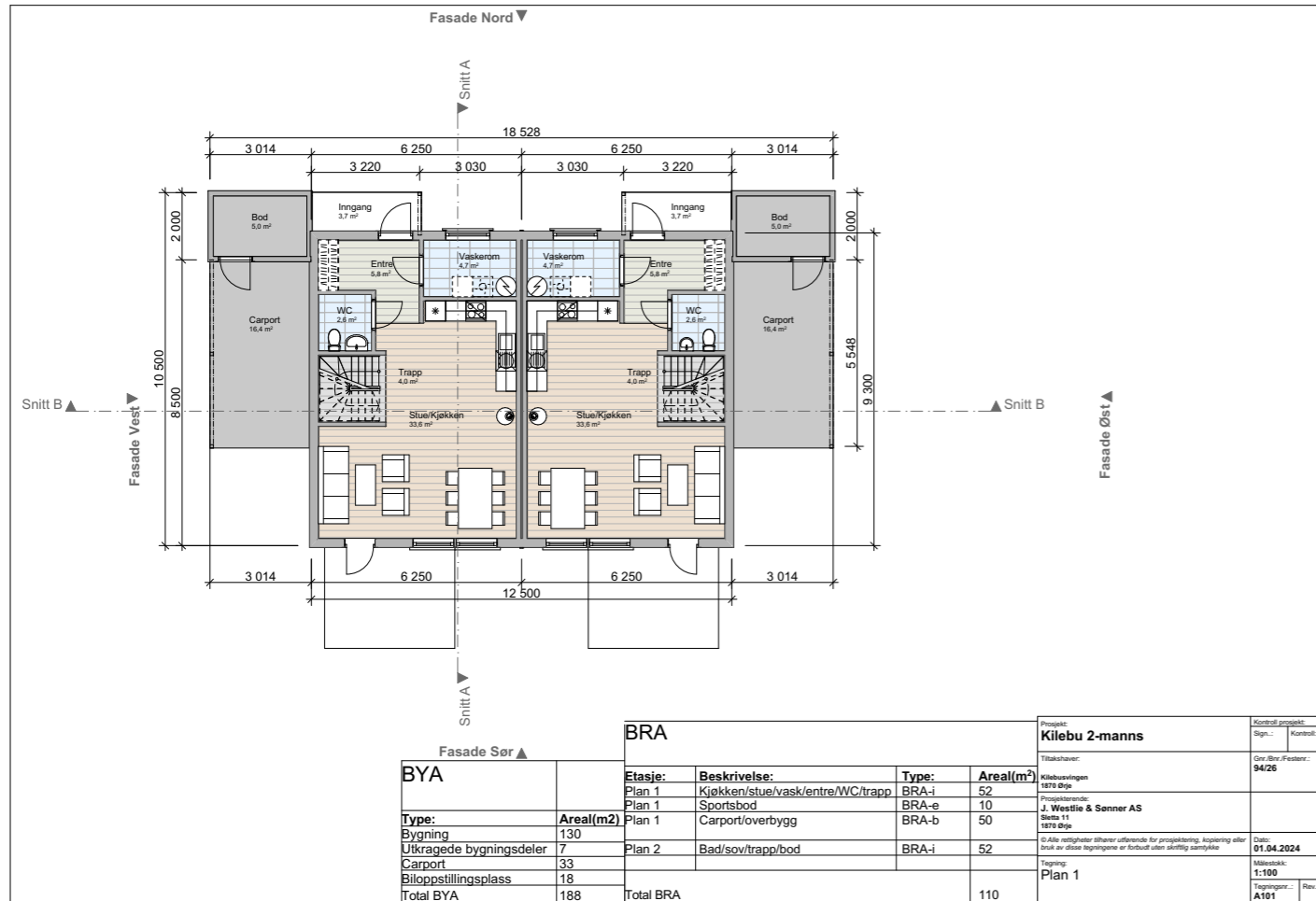
Snitt B



Snitt A



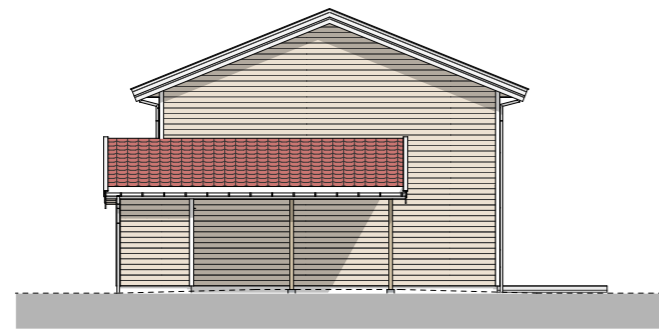
|   |   |
|---|---|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 4-manns</b>  | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:      Kontroll:           |
| Tilskriver:<br>Kilebuvevingen<br>1878 Ørje  | Gr./Arb./Festbr.:<br>94/26                            |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Senner AS<br>Slatta 11<br>1878 Ørje  | Dato:<br>31.03.2025                                   |
| © Alle rettigheter tilhører utsteder for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |   |
| Tegning:<br>Snitt   | Måsstokk:<br>1:100<br>Tegningsnr.:<br>A105      Rev.: |



Fasade Nord



Fasade Vest

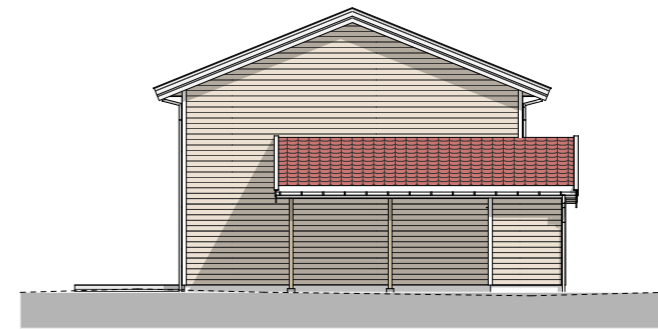


|  |  |
|--|--|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 2-manns</b>                                 | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:      Kontroll:            |
| Tilskøtelse:<br>Kilebuvingen<br>1870 Ørje                          | Gr./År./Festovr.:<br>94/26                             |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Senner AS<br>Slatta 11<br>1870 Ørje | Dato:<br>01.04.2024                                    |
| Tegning:<br>Fasade nord og vest                                    | Målestokk:<br>1:100<br>Tegningsnr.:<br>A103      Rev.: |

Fasade Sør



Fasade Øst

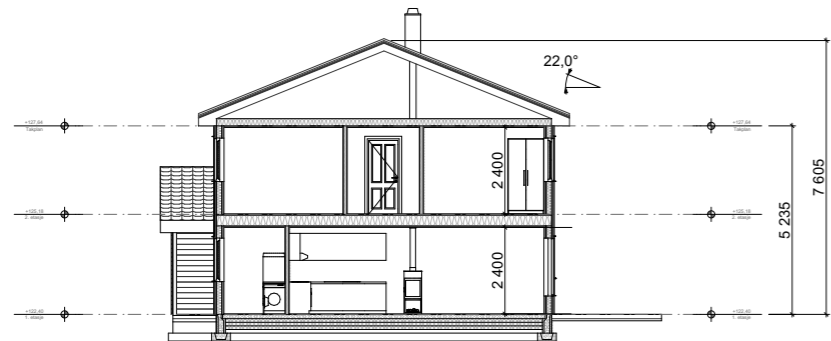


|  |  |
|--|--|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 2-manns</b>                                 | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:      Kontroll:            |
| Tilskøtelse:<br>Kilebuvingen<br>1870 Ørje                          | Gr./År./Festovr.:<br>94/26                             |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Senner AS<br>Slatta 11<br>1870 Ørje | Dato:<br>01.04.2024                                    |
| Tegning:<br>Fasade sør og øst                                      | Målestokk:<br>1:100<br>Tegningsnr.:<br>A104      Rev.: |

Snitt B



Snitt A



|   |   |
|---|---|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 2-manns</b>  | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:      Kontroll: |
| Tilskilleving:<br>Kilebuvingen<br>1870 Ørje   | Gr./Br./Festev.:<br>94/26                   |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Semner AS<br>Slette 11<br>1870 Ørje  | Dato:<br>01.04.2024                         |
| © Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Målestokk:<br>1:100                         |
| Tegning:<br>Snitt   | Tegningsnr.:<br>A105      Rev.:             |

Marker kommune



|   |   |
|---|---|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 4-manns</b>  | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:      Kontroll: |
| Tilskilleving:<br>Kilebuvingen<br>1870 Ørje   | Gr./Br./Festev.:<br>94/26                   |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Semner AS<br>Slette 11<br>1870 Ørje  | Dato:<br>01.04.2025                         |
| © Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Målestokk:<br>1:500                         |
| Tegning:<br>Situasjonsplan u regulering   | Tegningsnr.:<br>A1001      Rev.:            |

Perspektivtegning: 501871/1/1 Kjøkken - 4-mannsbolig 8 boenheter  
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025

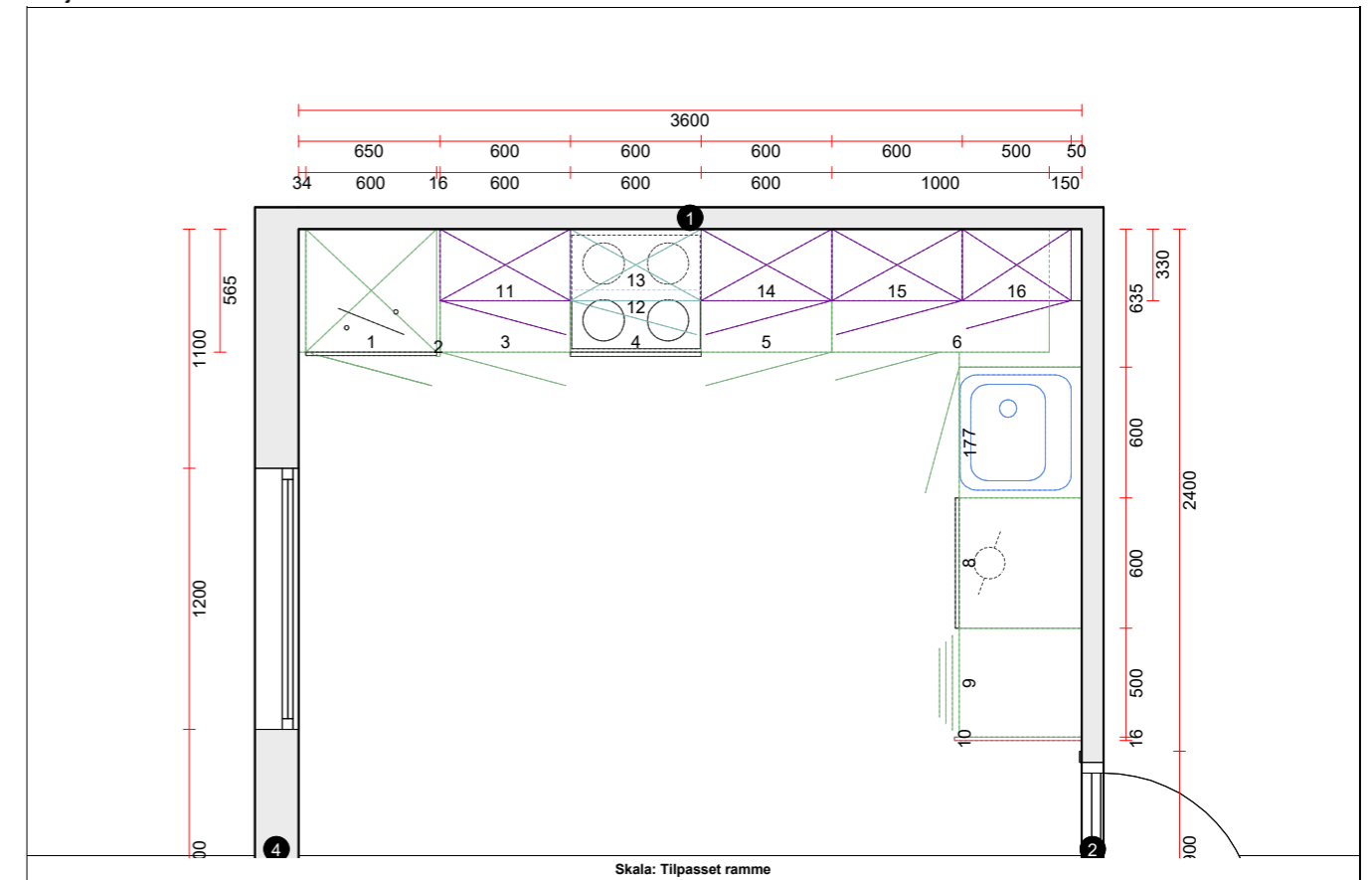


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Olsen, Nina Side:1 (1)

Plantegning: 501871/1/1 Kjøkken - 4-mannsbolig 8 boenheter  
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Olsen, Nina Side:1 (1)

Perspektivtegning: 501871/1/2 Kjøkken - 2-mannsbolig 4 boenheter  
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025

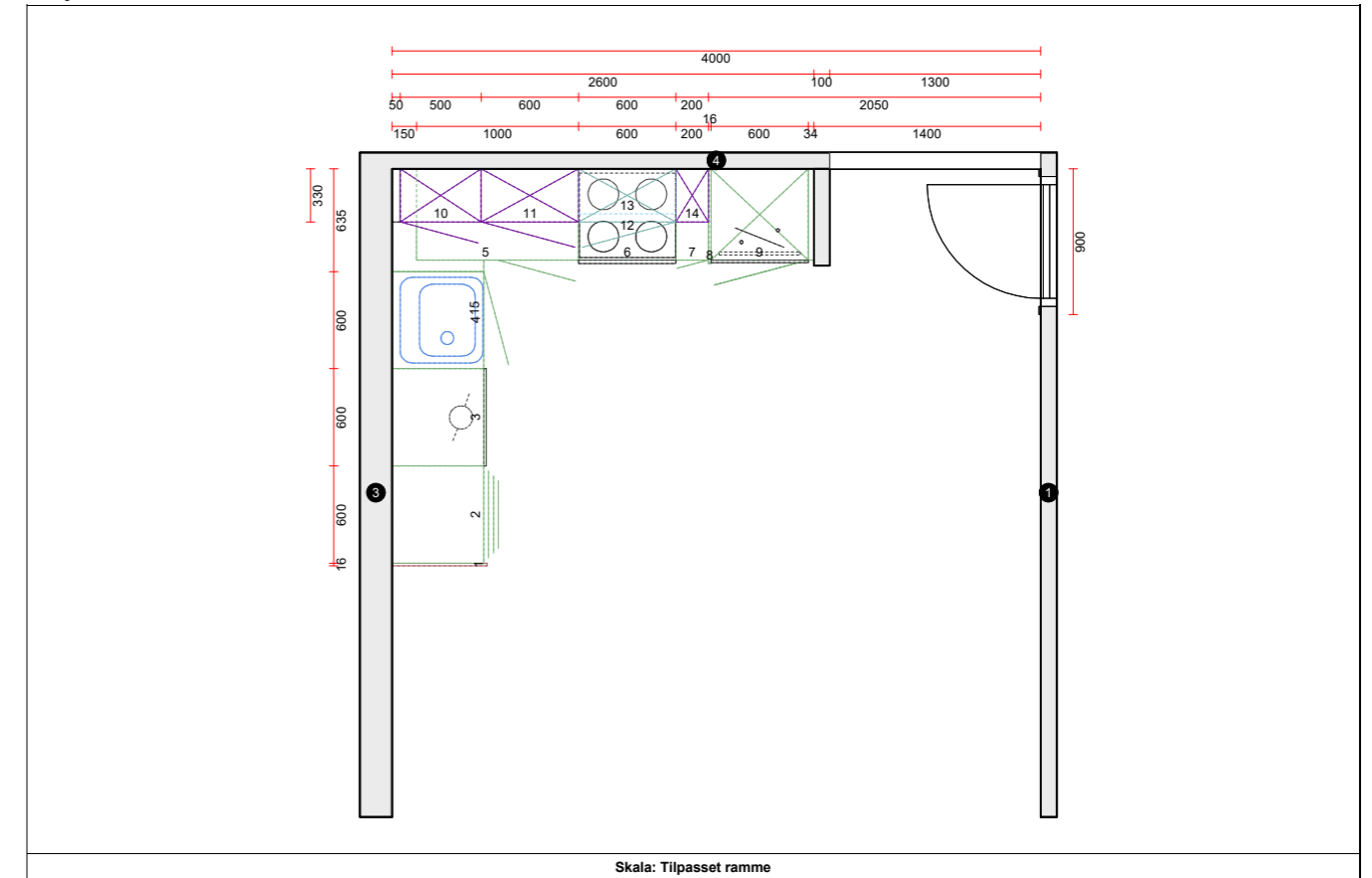


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Olsen, Nina Side:1 (1)

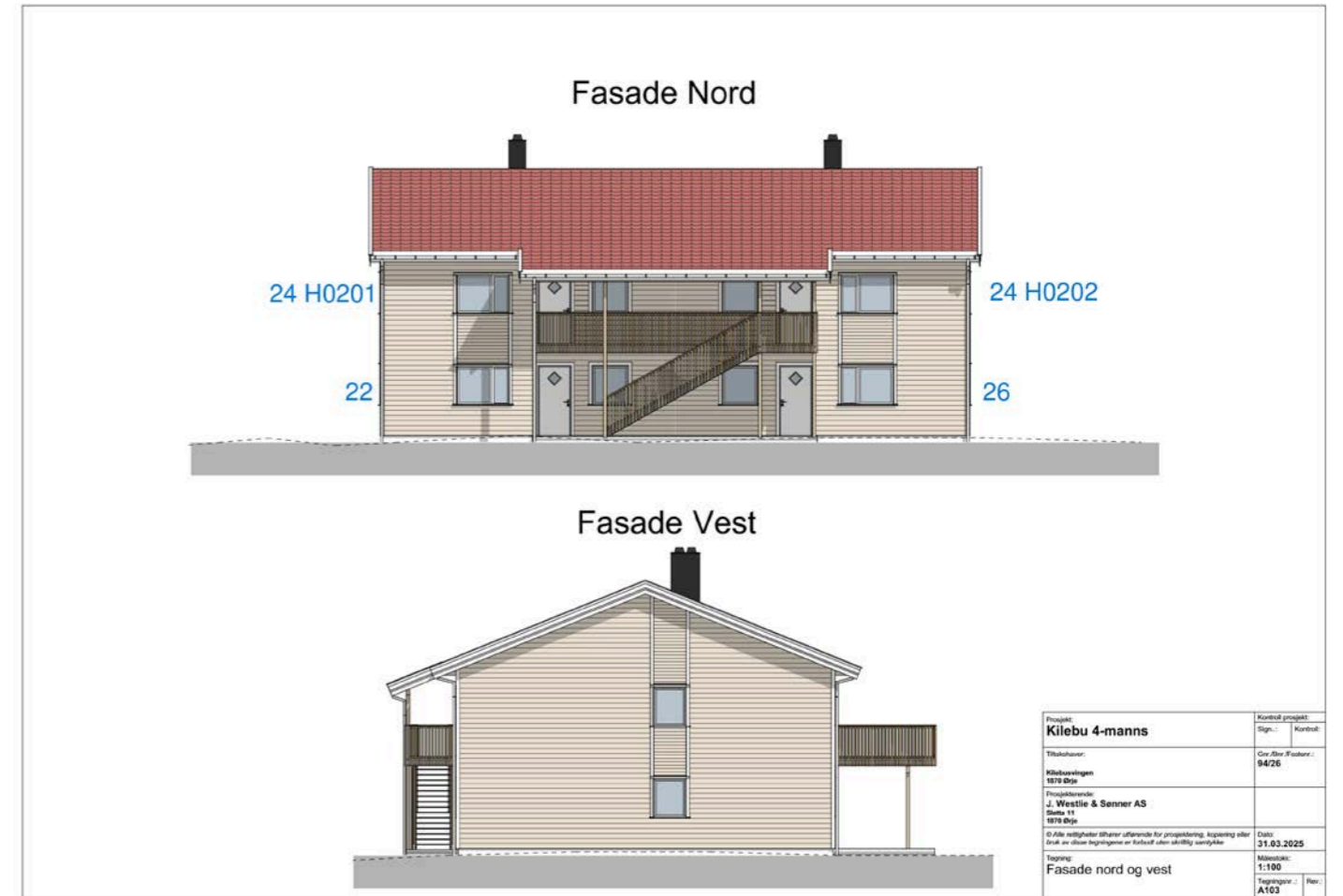
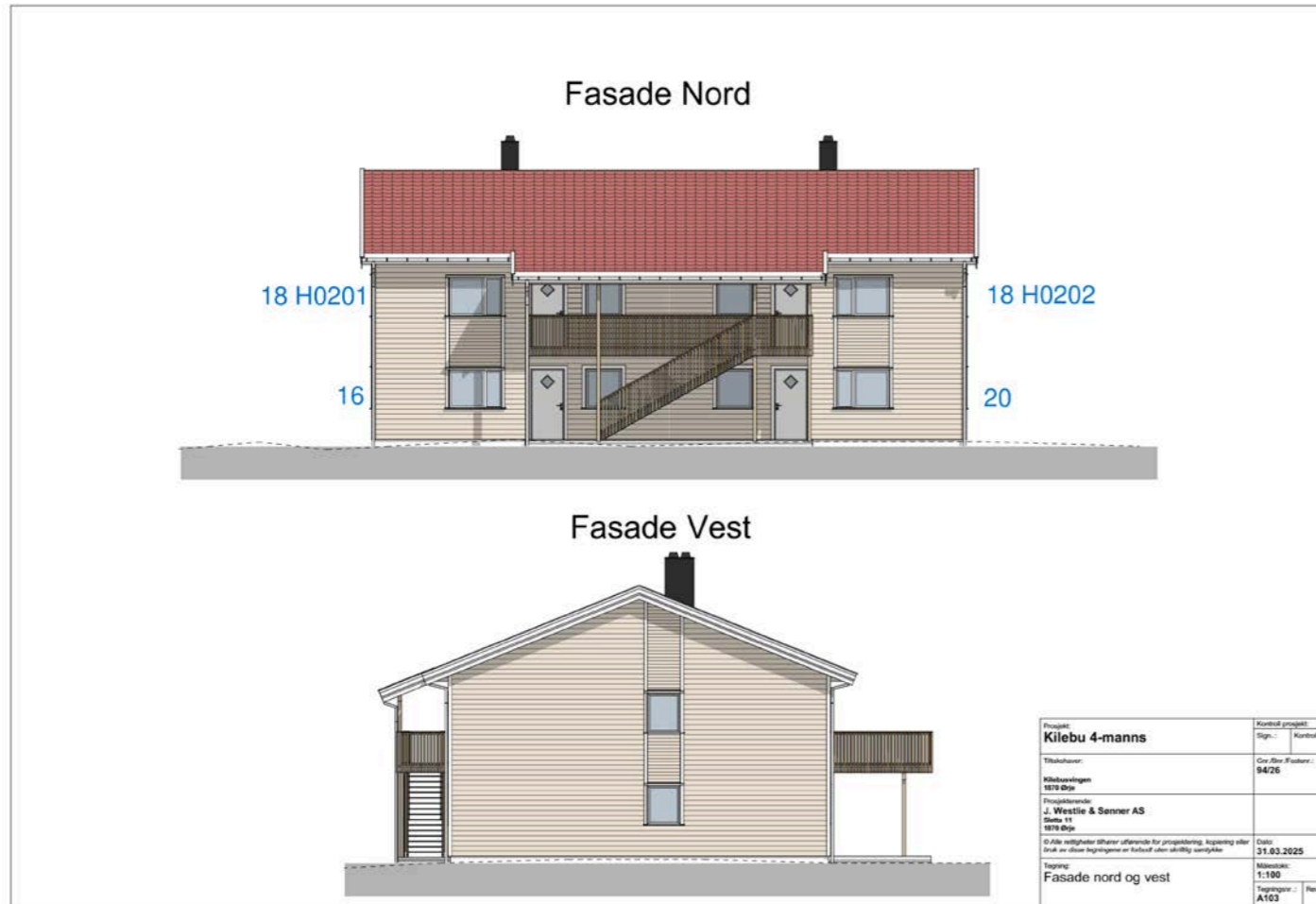
Plantegning: 501871/1/2 Kjøkken - 2-mannsbolig 4 boenheter  
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Olsen, Nina Side:1 (1)



**LEVERANSEBESKRIVELSE BOLIGER PÅ KILEBU I ØRJE**  
Ørje august 2025

**TOMTEARBEIDER.**

Uteareal leveres planert og tilsådd.  
Biloppstillingsplasser og adkomst planeres og asfalteres.

**BETONGARBEIDER / FUNDAMENT**

Det leveres støpt og isolert plate på mark. Ringmur av isolerte ringmurselementer. Det leveres elementpipe som pusses på synlige flater. Event. Ildsted / ovn kan leveres mot pristillegg.

**YTTERVEGGER innenfra og ut:** Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampsperre og bindingsverk, 20 cm isolasjon, vindsperre, 23mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

**LYD OG BRANNSKILLE:** Vertikalt lyd og brannskille består av 2 stk. adskilte bindingsverksvegger med mellomrom, med mineralull, kledd med 1 lag gipsplate og 1 lag malt panelplate.

**INNVENDIGE VEGGER:** Bærevegger i 98mm virke og lettvegger i 98mm virke kles med malte panelplater eller lignende. 10 cm isolasjon i alle innervegger.

**TAKKONSTRUKSJON utenfra og inn:** Dobbelt krummet betongtakstein, sløyfer og lekter. Satak plater, 35 cm isolasjon, fuktsperre og ferdigbehandlede takplater.

**LISTVERK:** Ferdig malt listverk innvendig i alle boligrom. Synlige spikerhoder må aksepteres.

**VINDUER OG BALKONGDØR:** Leveres ferdig malt hvite med isolerglass, i hht. tegning. Kvistgulning kan forekomme, og aksepteres.

**YTTERDØR / BODDØR:** Leveres i hvit utførelse sporfrest med glass og vridere. Bod dør i enklere utførelse.

**INNVENDIGE DØRER:** Leveres som profildører i hvit utførelse, med vridere

**VENTILASJON:** Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Plasseres som på tegning.

**KJØKKEN:** Leveres av type lys/hvit slett profil med laminert benkeplate og med hvitevarer.

**GARDEROBER:** Det leveres combi garderobeskap hvite glatte i hht. tegning

**BLIKKENSLAGER:** Det leveres komplette ståltakrenner, nedløp og beslag  
Det leveres stigtrinn til pipe og snøfangere ved behov. Heldekkende pipebeslag.

**SENTRALSTØVSUGER:** Det leveres komplett sentralstøvsuger.

**RØRLEGGER:** Komplette bunnledninger for vann og avløp med tilknytning til offentlig nett.

**Innvendig sanitærutstyr og opplegg:**

1 stk WC med sete og lokk.  
1 stk termostat dusjbatteri m/ glidestang  
1 stk 90 x 90 cm dusjhjørne m/ herdet glass.  
1 stk sluk i gulv  
1 stk opplegg for vaskemaskin  
1 stk varmtvannsbereder  
1 stk kjøkkenkran m/ avstenging for oppvaskmaskin.  
1 stk hvit baderomsinnredning med servant, armatur, speil og belysning.  
1 stk frostsikker utekran  
1 stk fordelerskap

**ELEKTRIKER:** Det leveres komplett opplegg etter NEK med sikringsskap. Sikringsskap leveres med nødvendige kurser, og automatsikringer ihht elektrikernorm.

Lamper / belysning inngår ikke.  
Varmekabler i boligrom med betonggulv.

**MALING / GULVBELEGG:**

Flytende eikegulv på gulv, flislagt bad med std 20\*20 fliser.

Malte panelplater på vegger.

Treverk er levende og derfor vil det kunne oppstå bevegelser, krympesprekker kan forekomme. Tørkesprekker i betong kan også forekomme.  
Dette er naturlig, og dermed ikke reklamasjonsberettiget.

**Pris for boligen som beskrevet fra kr.**

**Prisene er inkl andel av tomt, dokumentavgift tilkommer.**

Offentlige gebyrer og avgifter som eksempelvis dokumentavgift og tilknytningsavgift er ikke inkludert i prisen.

**Tiltakshaver:**

**Leverandør:**



## Melding om delegert vedtak

J. Westlie & Sønner AS  
Christian Heyerdahl  
Sletta 11  
1870 ØRJE

### Igangsettingstillatelse - Oppføring av to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter - Kilebusvingen - gnr 94 bnr 26

Tiltak: oppføring av to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter  
Byggested: Gbnr: 94/26  
Tiltakshaver: Johan Westlie & Sønner As  
Ansvarlig søker: Johan Westlie & Sønner As

Saken er behandlet som saksnr 25/116

#### De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, oppføring av to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter, godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.*

Med hilsen  
Cecilie Desiré Bergsholm  
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

### Saksopplysninger:

#### Søknaden

Søknad om igangsettingstillatelse kom inn til kommunen 03.10.2025. Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Rammetillatelse ble gitt 02.04.2025.

*Uttalelse fra andre myndigheter og behandling etter andre lover*  
Ikke relevant.

#### Tilknytning infrastruktur

Bygningsmyndigheten vurderer atkomst som sikret i henhold til pbl § 27-4, da eiendommen skal ha atkomst til eksisterende kommunal vei. Bygningene kan tilknyttes offentlig vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

#### Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent sten etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

#### Privatrettslig forhold

Bygningsmyndigheten tar ikke stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, med mindre annet følger av plan- og bygningsloven. Tillatelsen etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

#### Bortfall av tillatelse

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen gjelder fra vedtakets dato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

#### Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse). Kommunen utsteder ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

#### Gebyr

Faktura for saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

| Type behandling         | Antall | Gebyr kr     |
|-------------------------|--------|--------------|
| Igangsettingstillatelse | 1      | 3 540        |
| <b>Total sum</b>        |        | <b>3 540</b> |

#### Mottakere

J. Westlie & Sønner AS      Sletta 11      1870      ØRJE



Kontoradresse:

Postadresse:

Telefon 69 81 05 00

Bankgiro: 1050.07.2038

Postboks 114, 1871 Ørje

Org.nr: 00964944334

E-post:  
post@marker.kommune.no



### 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496  
Telefon: 913 17 607  
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 10203569217, tilhørende Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådgighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen

Side 3 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### 5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 4 av 10

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

## 6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. OVERTAKELSE

Side 5 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt vinter 26/27. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 15 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekrefte innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Side 6 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## 9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## 10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

## 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Side 7 av 10

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

## 12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

## 13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

## 14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

## 15. FORBEHOLD

Forbehold om salg av en boenhet i to-mannsbolig for igangsettelse og disse, samt salg av 2 boenheter i firemannsbolig.

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

## 16. SAMEIET

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Side 8 av 10

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr. 1.500,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

#### **17. AVBESTILLING**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-.

#### **18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

Kontrakts posisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

#### **19. ANNET**

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

#### **20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

#### **21. VERNETING**

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

#### **22. VEDLEGG**

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Westlie Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Initialer selger

\_\_\_\_\_  
Initialer kjøper

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3122-94/26, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 14.07.2025     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 14.07.2025     | Vær oppmerksom |



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn  | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|---|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                 | 28.03.2025     | Ikke funnet | 2.1 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                            | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.96 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                         | 01.04.2025     | Ikke funnet | 1.3 km                    |
| Flomfaresoner   | 14.07.2025     | Ikke funnet | 0.08 km                   |
| Forurenset grunn  | 14.07.2025     | Ikke funnet | 0.04 km                   |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 14.07.2025     | Ikke funnet | 0.26 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                           | 07.07.2025     | Ikke funnet | 0.05 km                   |
| Skredfaresoner  | 14.07.2025     | Ikke funnet | 84.1 km                   |
| Stormflo  | 07.07.2025     | Ikke funnet | 38.1 km                   |
| Støysoner   | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.12 km                   |

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

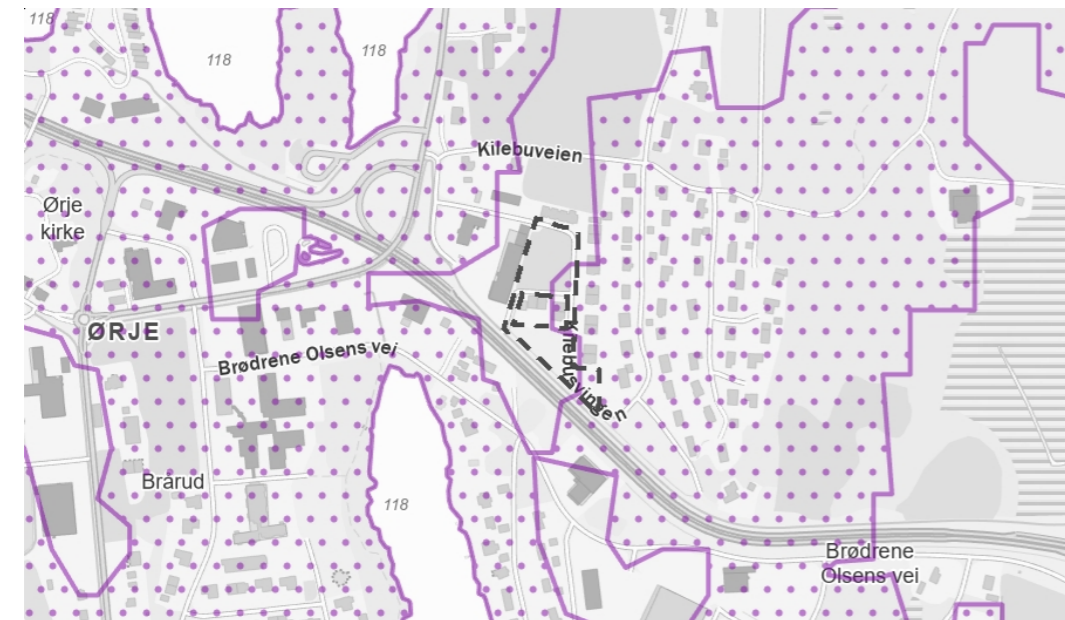
Marker kommune



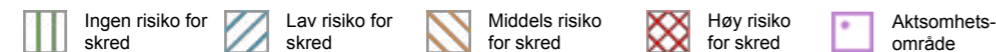
|  |  |
|--|--|
| Prosjekt:<br><b>Kilebu 4-manns</b>   | Kontroll prosjekt:<br>Sign.: <input type="checkbox"/> Kontroll |
| Tittelnavn:<br>Kilebusvingen<br>1870 Øst   | Dir./Bnr./Ftekst.:<br>94/26                                    |
| Prosjektleder:<br>J. Westlie & Semner AS<br>Stua 11<br>1870 Øst  | Dato:<br>28.10.2024  |
| © Alle rettigheter til denne utøvelsen for utgitt, kopiering eller bruk av denne informasjon er forbeholdt uten årlig samtykke |  |
| Tegning:<br>Situasjonsplan u regulering  | Målestokk:<br>1:500<br>Tegningsnr.:<br>A1001                   |

### Kvikkleire

|                                 |            |                 |          |                |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                   | 14.07.2025 |                 |          |                |
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



#### Tegnforklaring



#### Beskrivelse

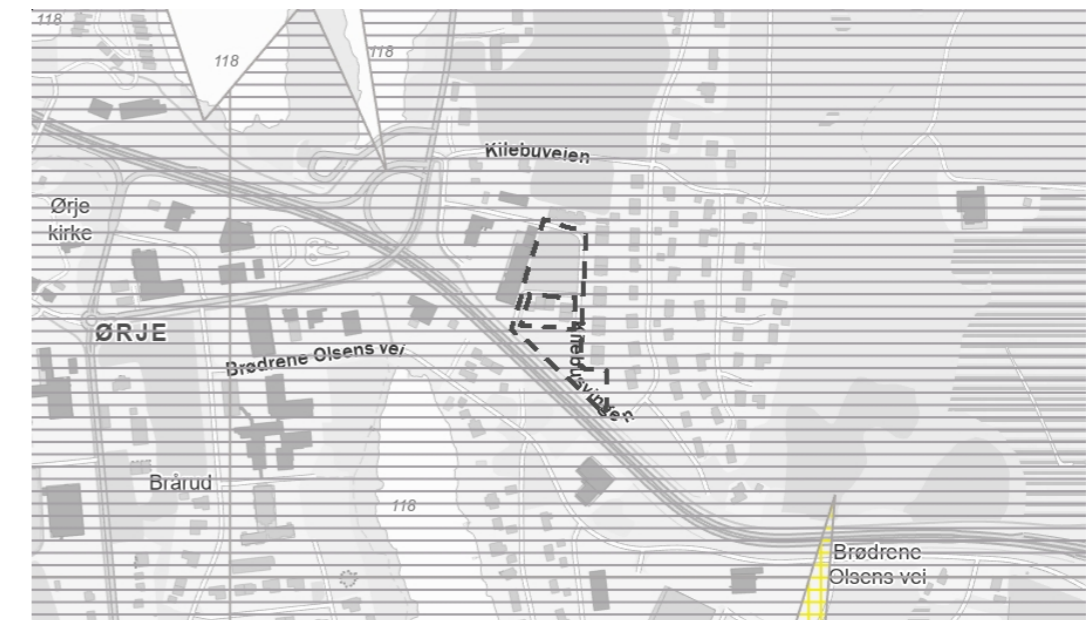
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

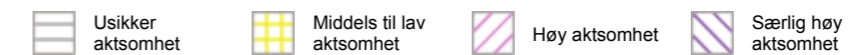
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

### Radonutsatt område

|  |                   |                           |               |                      |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| Sist sjekket:                          | 14.07.2025        |                           |               |                      |
| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |



#### Tegnforklaring



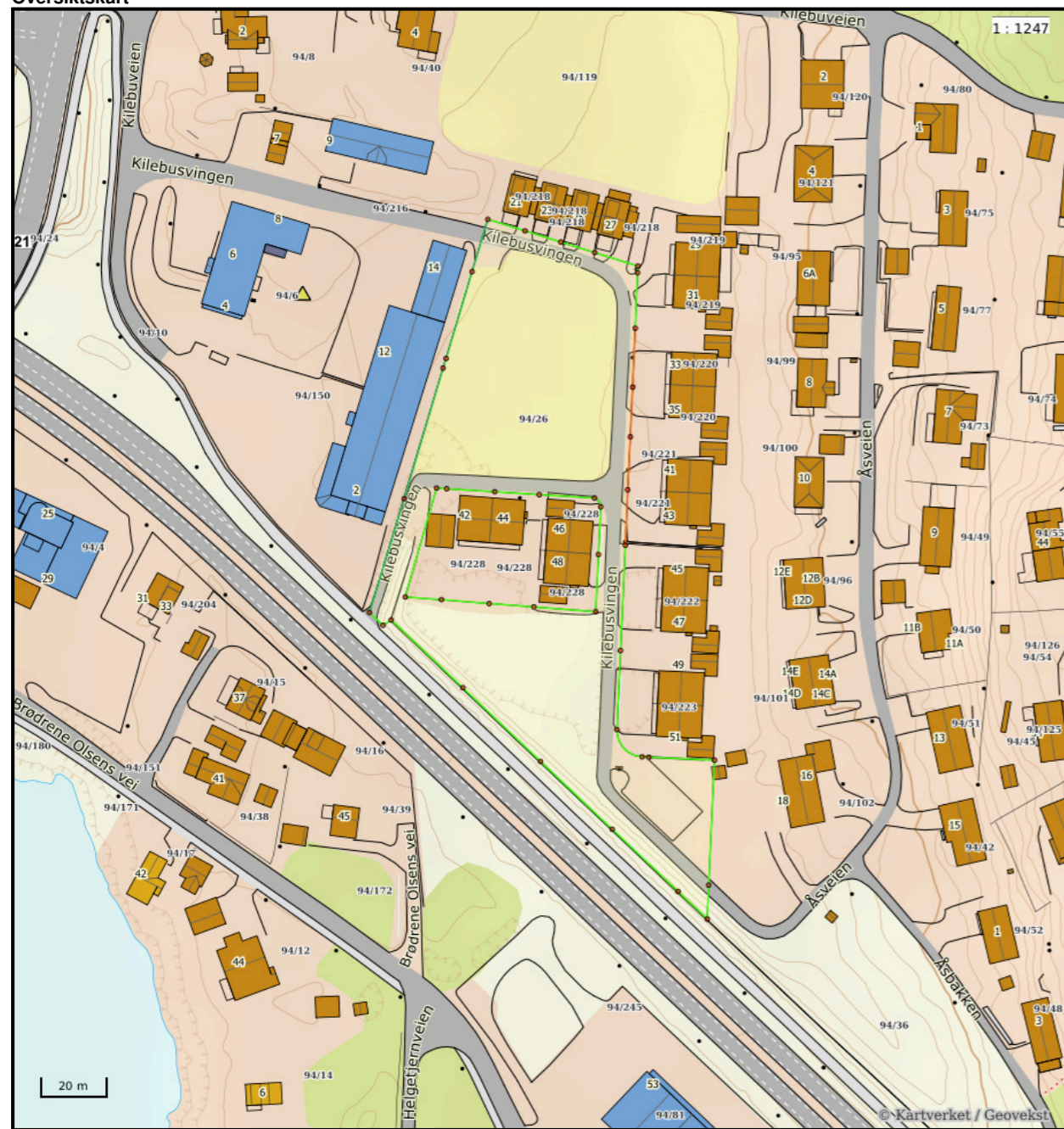
#### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart  
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Marker 3122 - 94 / 26 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

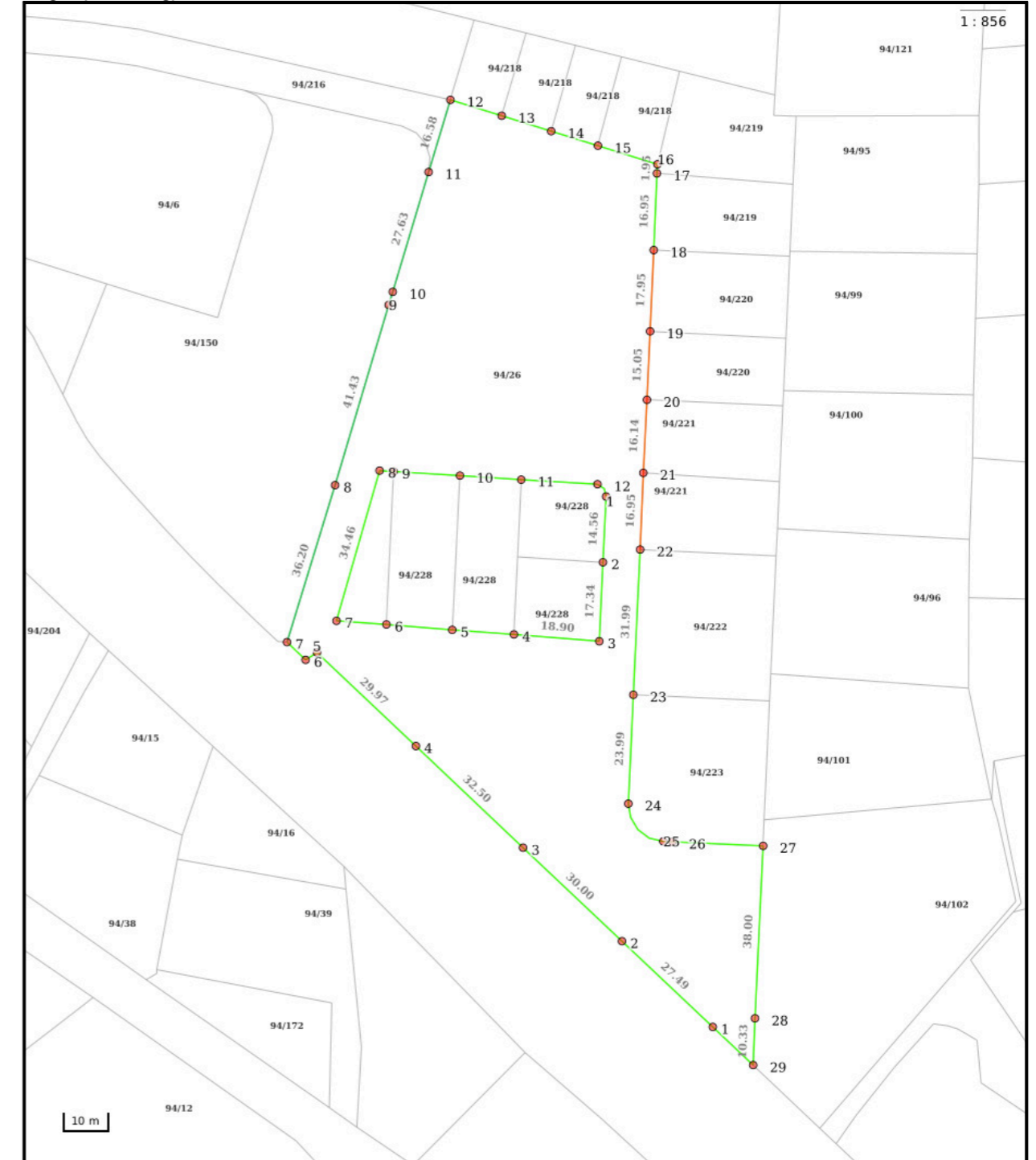
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 8 664,50m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                 | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i     | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|---------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 596 497,49 | 651 229,04 | 27,49m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 1           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Annen detalj                   |
| 2     | 6 596 514,50 | 651 207,45 | 30,00m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 1           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Annen detalj                   |
| 3     | 6 596 533,06 | 651 183,88 | 32,50m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 1           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Annen detalj                   |
| 4     | 6 596 553,20 | 651 158,37 | 29,97m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 1           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Annen detalj                   |
| 5     | 6 596 571,79 | 651 134,86 | 2,99m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 2           |        | Annen terrengdetalj | Nei         | Annen detalj                   |
| 6     | 6 596 569,92 | 651 132,53 | 5,69m               | Beregnet                                   | 2           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 7     | 6 596 573,46 | 651 128,08 | 36,20m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8     | 6 596 608,90 | 651 135,44 | 41,43m              | Terrengmålt                                | 13          |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9     | 6 596 649,50 | 651 143,68 | 2,97m               | Terrengmålt                                | 13          |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10    | 6 596 652,41 | 651 144,28 | 27,63m              | Terrengmålt                                | 13          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Ukjent                         |
| 11    | 6 596 679,49 | 651 149,78 | 16,58m              | Terrengmålt                                | 13          |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12    | 6 596 695,74 | 651 153,08 | 11,85m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13    | 6 596 693,25 | 651 164,67 | 11,45m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 14    | 6 596 690,84 | 651 175,86 | 10,74m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 15    | 6 596 688,58 | 651 186,36 | 13,80m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 16    | 6 596 685,68 | 651 199,85 | 1,95m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17    | 6 596 683,73 | 651 199,94 | 16,95m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 1           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 18    | 6 596 666,80 | 651 200,70 | 17,95m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19    | 6 596 648,87 | 651 201,49 | 15,05m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 9999        |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 20    | 6 596 633,84 | 651 202,18 | 16,14m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 21    | 6 596 617,71 | 651 202,89 | 16,95m              | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 9999        |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |
| 22    | 6 596 600,78 | 651 203,67 | 31,99m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 23    | 6 596 568,82 | 651 205,10 | 23,99m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 24    | 6 596 544,85 | 651 206,18 | 12,57m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          | -8,00  | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 25    | 6 596 537,21 | 651 214,53 | 1,99m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 26    | 6 596 537,30 | 651 216,52 | 20,00m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 27    | 6 596 538,20 | 651 236,50 | 38,00m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Jord                | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 28    | 6 596 500,24 | 651 238,20 | 10,33m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)     | 10          |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 29    | 6 596 489,92 | 651 238,67 | 12,25m              | Beregnet                                   | 1           |        | Ikke spesifisert    | Nei         | Umerket                        |

**Indre avgrensing**

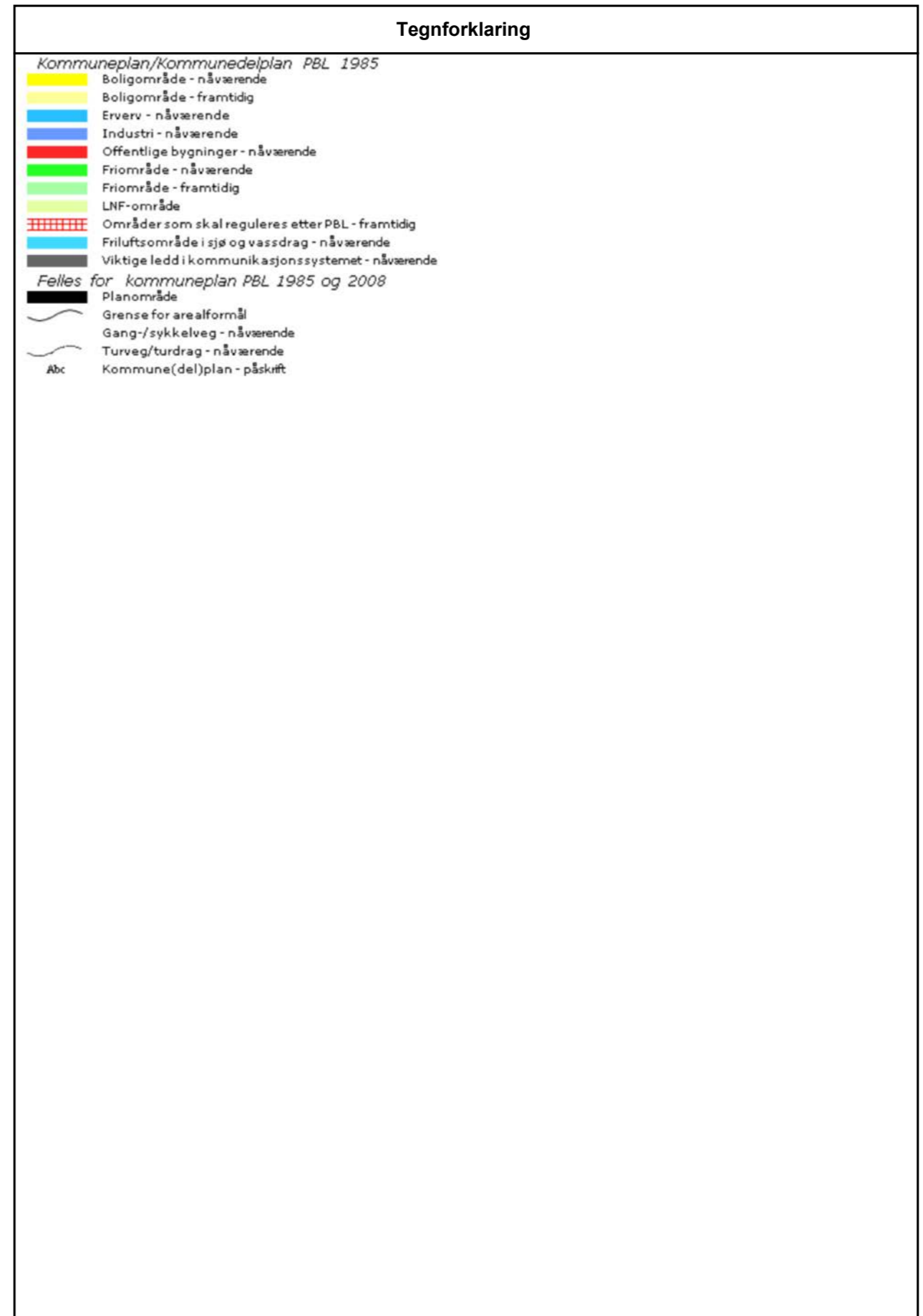
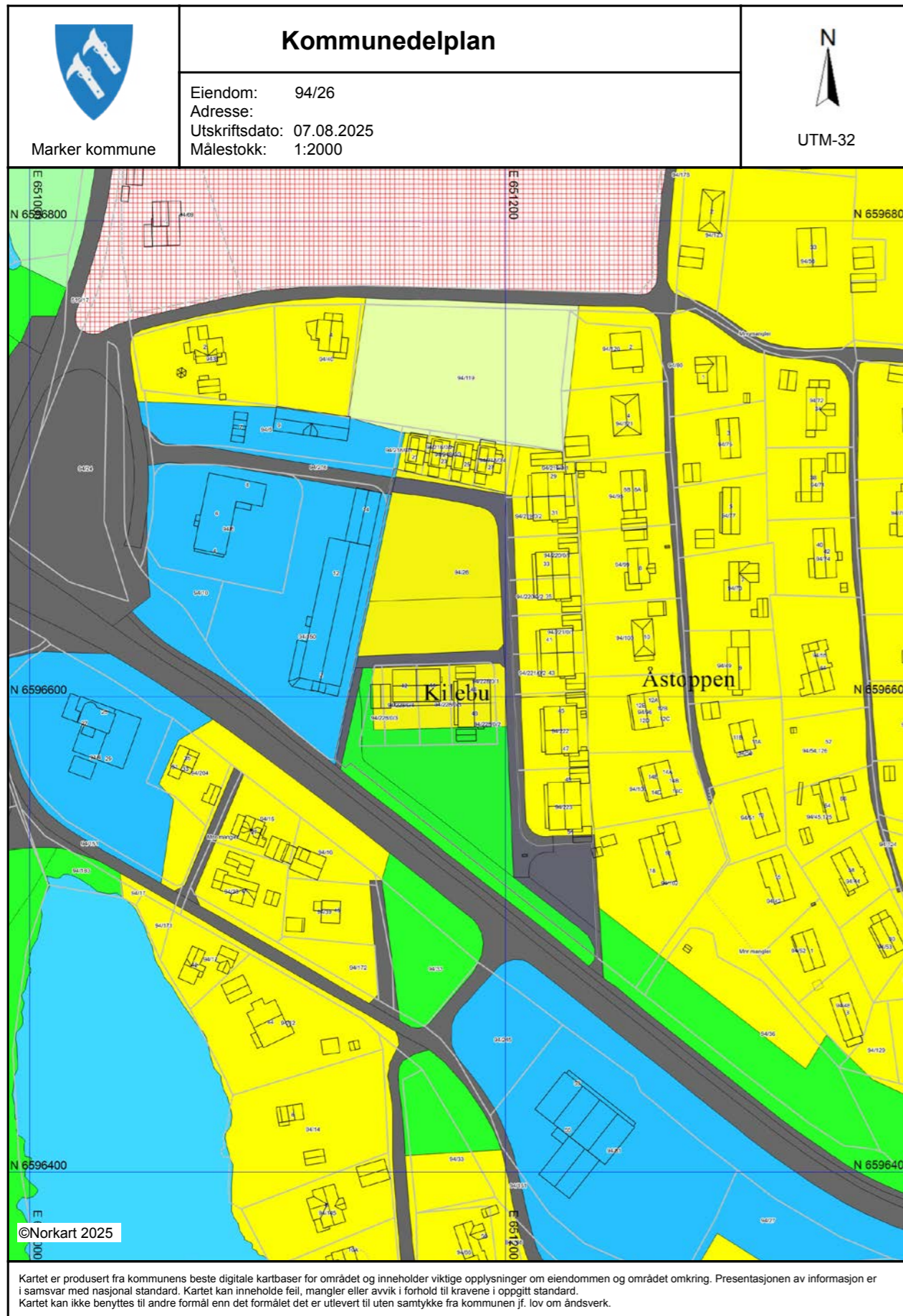
| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                             | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 596 611,78 | 651 195,17 | 14,56m              | Terrengmålt                            | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 596 597,23 | 651 195,80 | 17,34m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

|    |              |            |        |  |    |      |                  |     |                                |
|----|--------------|------------|--------|--|----|------|------------------|-----|--------------------------------|
| 3  | 6 596 579,91 | 651 196,56 | 18,90m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4  | 6 596 579,66 | 651 177,66 | 13,57m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Jord             | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5  | 6 596 579,47 | 651 164,09 | 14,61m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Jord             | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6  | 6 596 579,28 | 651 149,48 | 11,04m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Jord             | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7  | 6 596 579,13 | 651 138,44 | 34,46m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8  | 6 596 612,96 | 651 144,99 | 3,05m  | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9  | 6 596 613,05 | 651 148,04 | 14,62m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Jord             | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10 | 6 596 613,45 | 651 162,65 | 13,58m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Jord             | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 596 613,82 | 651 176,22 | 16,83m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 |      | Jord             | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12 | 6 596 614,29 | 651 193,04 | 3,59m  | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 2,50 | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614897962  
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**  
Organisasjonsnr 964944334  
Navn MARKER KOMMUNE  
Adresse Postboks 114, 1871 ØRJE

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr 912107337  
Navn WESTLIE EIENDOM AS  
Bruksenhe Sletta 11, 1870 ØRJE

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr 3122 Gnr 94 Bnr 26

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 1   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 2   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 3   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 4   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 5   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 6   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 7   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 8   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 9   | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 10  | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 11  | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3122 | 94  | 26  | 0   | 12  | 1 / 12     | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 229145 Tinglyst: 27.02.2026  
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

09.02.2026 13:48

### Søknad om seksjonering

#### Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| Kommunens navn<br>Marker | Kommunens adresse<br>Postboks 114, 1871 Ørje | Kontaktperson<br>Cecilie Desiré Bergstrøm |
|--------------------------|--|---|

#### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

|                            |                                 |                                      |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Navn<br>Westlie Eiendom AS | Fødselsnr./Org.nr.<br>912107337 | E-postadresse<br>eivind@westlieas.no |
| Adresse<br>Sletta 11       | Postnummer<br>1870              | Poststed<br>Ørje                     |
|                            |                                 | Telefonnummer<br>92031162            |

#### 2. Opplysninger om eiendommen

|                    |                          |                |                |          |
|--------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------|
| Kommunenr.<br>3122 | Kommunens navn<br>Marker | Gårdsnr.<br>94 | Bruksnr.<br>26 | Festenr. |
|--------------------|--------------------------|----------------|----------------|----------|

#### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn               | Eierandel (oppgis som brøk) |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| 912107337                        | Westlie Eiendom AS | 1/1                         |
|                                  |                    |                             |
|                                  |                    |                             |
|                                  |                    |                             |
|                                  |                    |                             |
|                                  |                    |                             |
|                                  |                    |                             |

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.  
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| S.nr            | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr        | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |                |
|-----------------|--------|---------------|---------------|-------------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|----------------|
|                 |        |               |               |             |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               | Seksjonsnummer |
| 1               | B      | 1             |               | 13          |        |               |               | 25   |        |               |               | 37   |        |               | 49            |                |
| 2               | B      | 1             |               | 14          |        |               |               | 26   |        |               |               | 38   |        |               | 50            |                |
| 3               | B      | 1             |               | 15          |        |               |               | 27   |        |               |               | 39   |        |               | 51            |                |
| 4               | B      | 1             |               | 16          |        |               |               | 28   |        |               |               | 40   |        |               | 52            |                |
| 5               | B      | 1             |               | 17          |        |               |               | 29   |        |               |               | 41   |        |               | 53            |                |
| 6               | B      | 1             |               | 18          |        |               |               | 30   |        |               |               | 42   |        |               | 54            |                |
| 7               | B      | 1             |               | 19          |        |               |               | 31   |        |               |               | 43   |        |               | 55            |                |
| 8               | B      | 1             |               | 20          |        |               |               | 32   |        |               |               | 44   |        |               | 56            |                |
| 9               | B      | 1             |               | 21          |        |               |               | 33   |        |               |               | 45   |        |               | 57            |                |
| 10              | B      | 1             |               | 22          |        |               |               | 34   |        |               |               | 46   |        |               | 58            |                |
| 11              | B      | 1             |               | 23          |        |               |               | 35   |        |               |               | 47   |        |               | 59            |                |
| 12              | B      | 1             |               | 24          |        |               |               | 36   |        |               |               | 48   |        |               | 60            |                |
| Sum tellere: 12 |        |               |               | Nevner = 12 |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |                |

Dato 15.09.2025  
Innsenderens underskrift *Eivind Westlie*

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 15.09.2025 | Innsenderens underskrift *Eivind Westlie*

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**


| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|-----------------|----------------------------|--------------------------------|
| Ørje 15.09.2025 | <i>Eivind Westlie</i>      | EIVIND WESTLIE                 |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato    | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

| Kommunenr. | Kommunens navn                 | Gårdsnr.  | Bruksnr. | Festenr. |
|------------|--------------------------------|---|----------|----------|
| 3122       | Marker                         | 94  | 26       |          |
| Dato       | Underskrift                    | Stempel   |          |          |
| 09.02.26   | <i>Carlie Desiré Bergshalm</i> |  <b>Marker kommune</b><br>Teknikk og samfunn |          |          |

Dato 15.09.2025 | Innsenderens underskrift *Eivind Westlie*

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

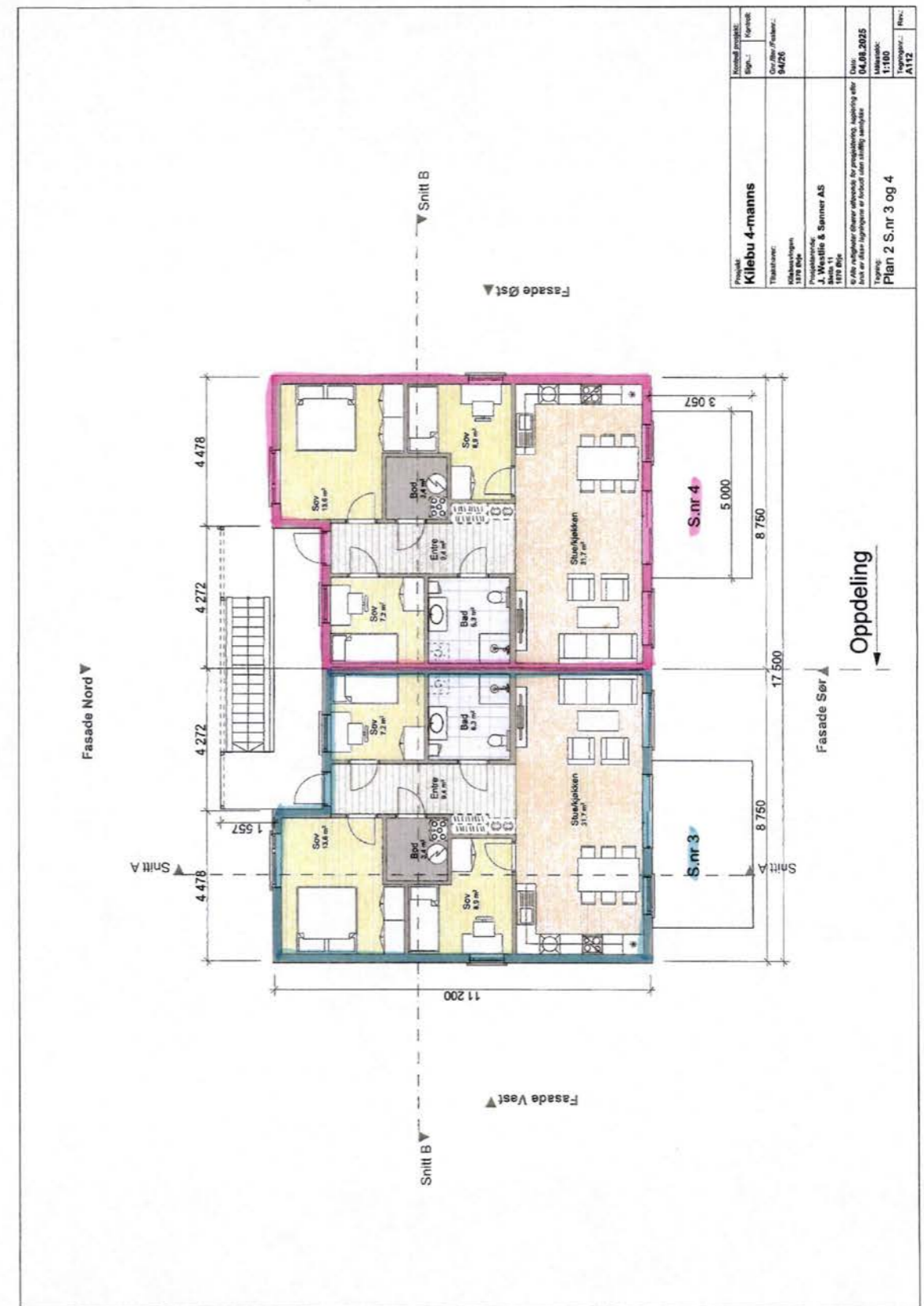
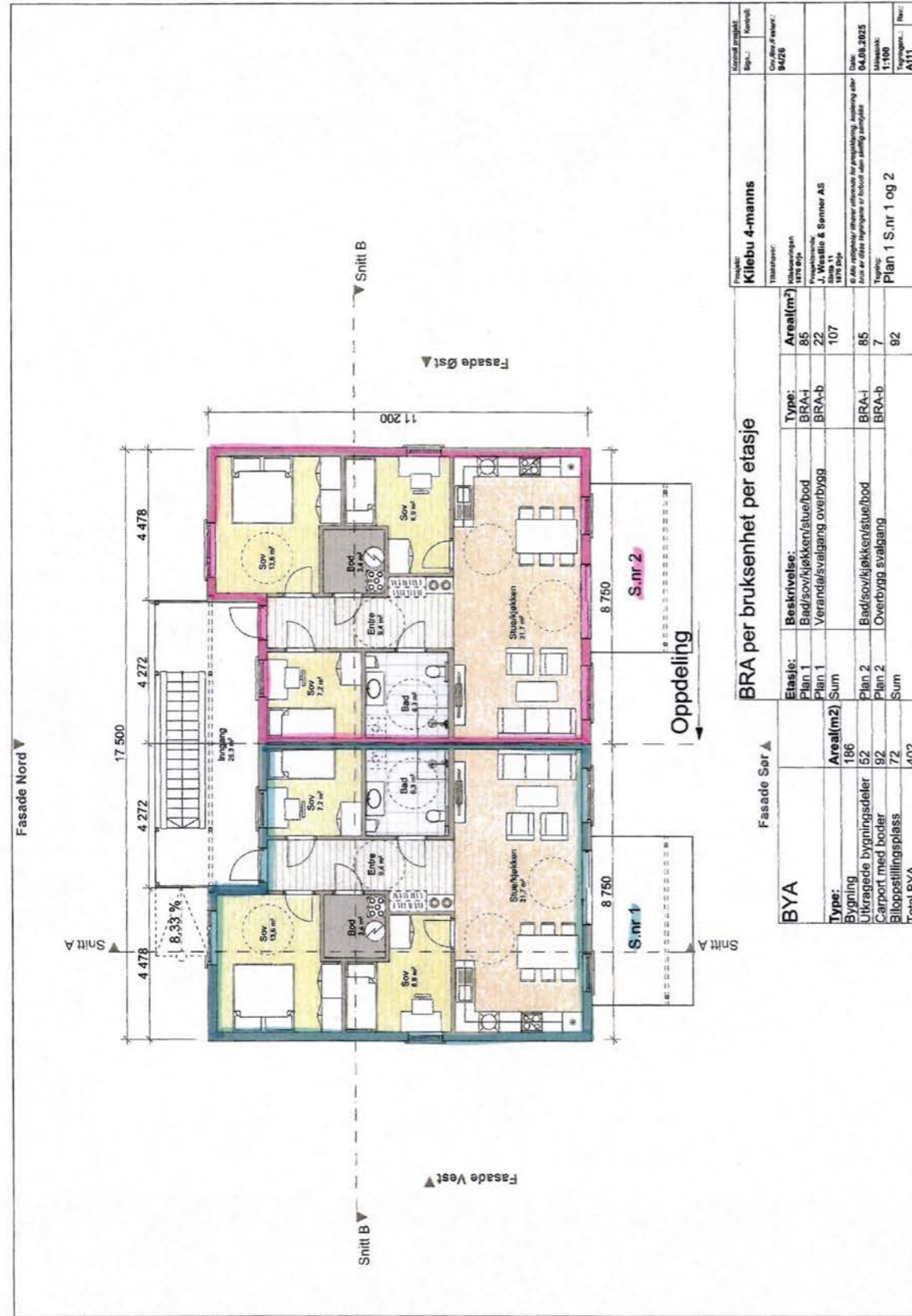
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

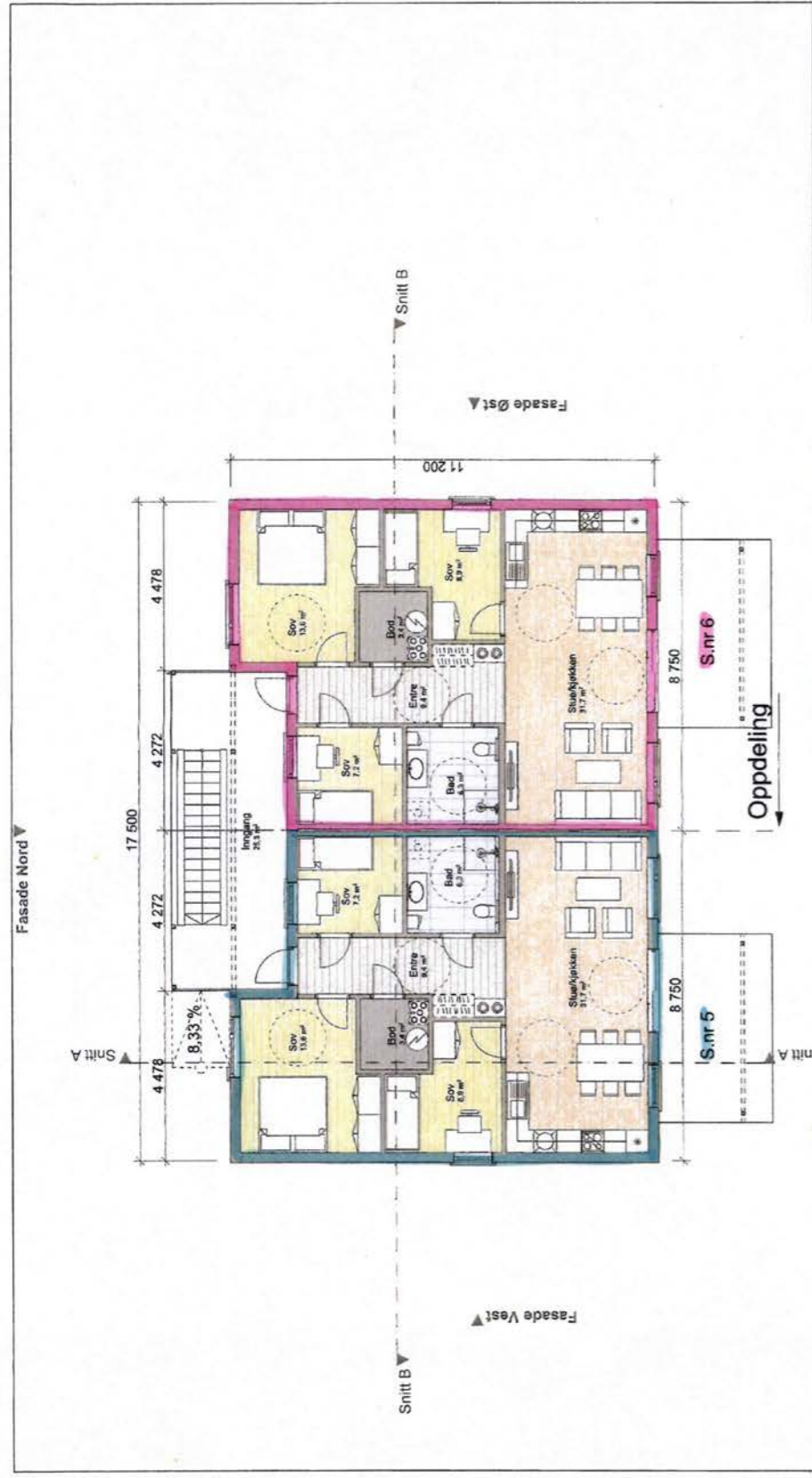
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål                               |                    |                        | Sameiebrøk (teller)     |   |               | Tilleggsareal |   |        |               |               |      |        |               |               |
|----------------|---|--------------------|------------------------|-------------------------|---|---------------|---------------|---|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
|                | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) | N = næringsseksjon | SB = sameieksjon bolig | SN = sameieksjon næring | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |               | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr           | Formål  | Brøk (teller)      | Tilleggsareal          | S.nr                    | Formål  | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr  | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61             |   |                    |                        | 85                      |   |               |               | 109   |        |               |               | 133  |        |               |               |
| 62             |   |                    |                        | 86                      |   |               |               | 110   |        |               |               | 134  |        |               |               |
| 63             |   |                    |                        | 87                      |   |               |               | 111   |        |               |               | 135  |        |               |               |
| 64             |   |                    |                        | 88                      |   |               |               | 112   |        |               |               | 136  |        |               |               |
| 65             |   |                    |                        | 89                      |   |               |               | 113   |        |               |               | 137  |        |               |               |
| 66             |   |                    |                        | 90                      |   |               |               | 114   |        |               |               | 138  |        |               |               |
| 67             |   |                    |                        | 91                      |   |               |               | 115   |        |               |               | 139  |        |               |               |
| 68             |   |                    |                        | 92                      |   |               |               | 116   |        |               |               | 140  |        |               |               |
| 69             |   |                    |                        | 93                      |   |               |               | 117   |        |               |               | 141  |        |               |               |
| 70             |   |                    |                        | 94                      |   |               |               | 118   |        |               |               | 142  |        |               |               |
| 71             |   |                    |                        | 95                      |   |               |               | 119   |        |               |               | 143  |        |               |               |
| 72             |   |                    |                        | 96                      |   |               |               | 120   |        |               |               | 144  |        |               |               |
| 73             |   |                    |                        | 97                      |   |               |               | 121   |        |               |               | 145  |        |               |               |
| 74             |   |                    |                        | 98                      |   |               |               | 122   |        |               |               | 146  |        |               |               |
| 75             |   |                    |                        | 99                      |   |               |               | 123   |        |               |               | 147  |        |               |               |
| 76             |   |                    |                        | 100                     |   |               |               | 124   |        |               |               | 148  |        |               |               |
| 77             |   |                    |                        | 101                     |   |               |               | 125   |        |               |               | 149  |        |               |               |
| 78             |   |                    |                        | 102                     |   |               |               | 126   |        |               |               | 150  |        |               |               |
| 79             |   |                    |                        | 103                     |   |               |               | 127   |        |               |               | 151  |        |               |               |
| 80             |   |                    |                        | 104                     |   |               |               | 128   |        |               |               | 152  |        |               |               |
| 81             |   |                    |                        | 105                     |   |               |               | 129   |        |               |               | 153  |        |               |               |
| 82             |   |                    |                        | 106                     |   |               |               | 130   |        |               |               | 154  |        |               |               |
| 83             |   |                    |                        | 107                     |   |               |               | 131   |        |               |               | 155  |        |               |               |
| 84             |   |                    |                        | 108                     |   |               |               | 132   |        |               |               | 156  |        |               |               |
| Sum tellere:   |   |                    |                        | Nevner =                |   |               |               |   |        |               |               |      |        |               |               |

Dato: 15.09.2025 | Innsenderens underskrift: *[Handwritten Signature]*



|                                      |   |                       |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Prosjekt: Killebu 4-manns            | Mappe: 9428                               | Oppmåling: 01.04.2025 |
| Tilstand: 1979 2014                  | Prosjektansvarlig: J. Wastell & Samner AS | Målestokk: 1:500      |
| Tegning: Situasjonsplan u regulering |   |                       |

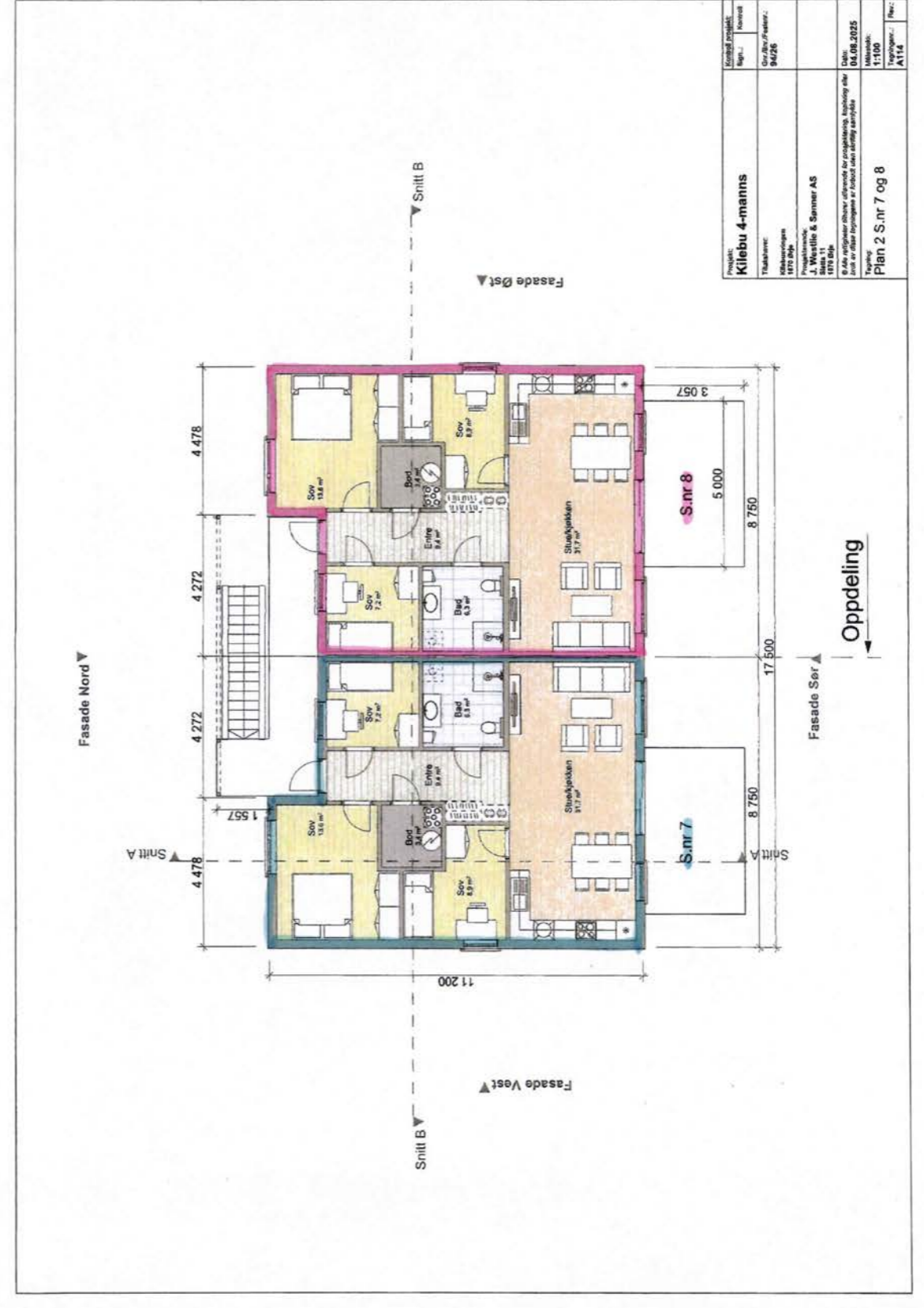




| BYA   |                        | Etasje: |        | Beskrivelse:              |       | Type: |    | Areal(m <sup>2</sup> ) |     |
|-------|------------------------|---------|--------|---------------------------|-------|-------|----|------------------------|-----|
| Type: | Bygning                | Plan 1  | Plan 1 | Bad/sov/kjøkken/stue/bod  | BRA-I | BRA-I | 85 | 22                     | 107 |
|       | Ukragede bygningsdeler | Sum     | Sum    | Veranda/svalgang overbygg | BRA-b | BRA-b | 22 | 107                    | 129 |
|       | Carport med boder      | 186     | 186    |                           |       |       |    |                        |     |
|       | Biloppstillingsplass   | 52      | 52     |                           |       |       |    |                        |     |
|       | Total BYA              | 92      | 92     |                           |       |       |    |                        |     |
|       |                        | 72      | 72     |                           |       |       |    |                        |     |
|       |                        | 402     | 402    |                           |       |       |    |                        |     |

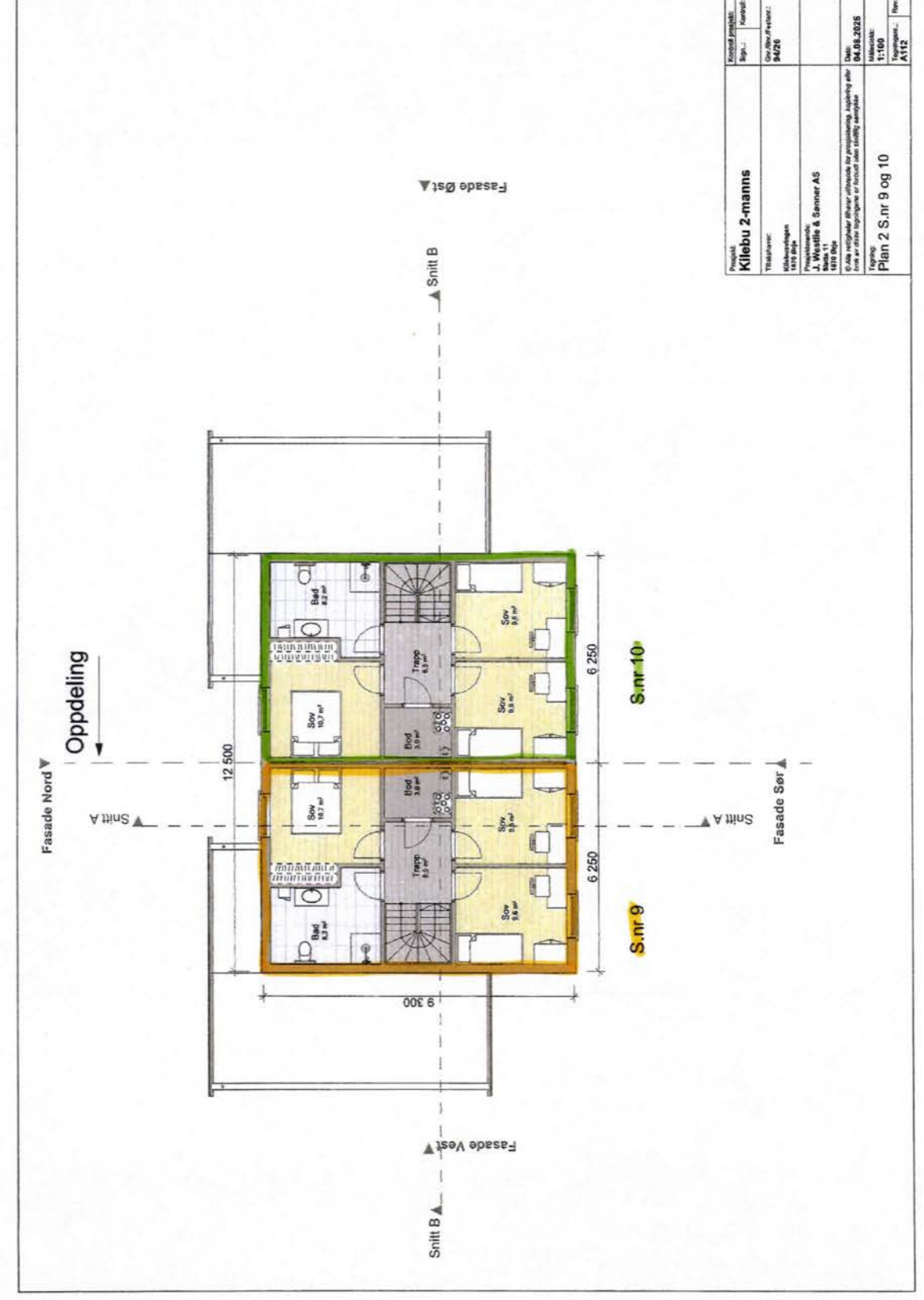
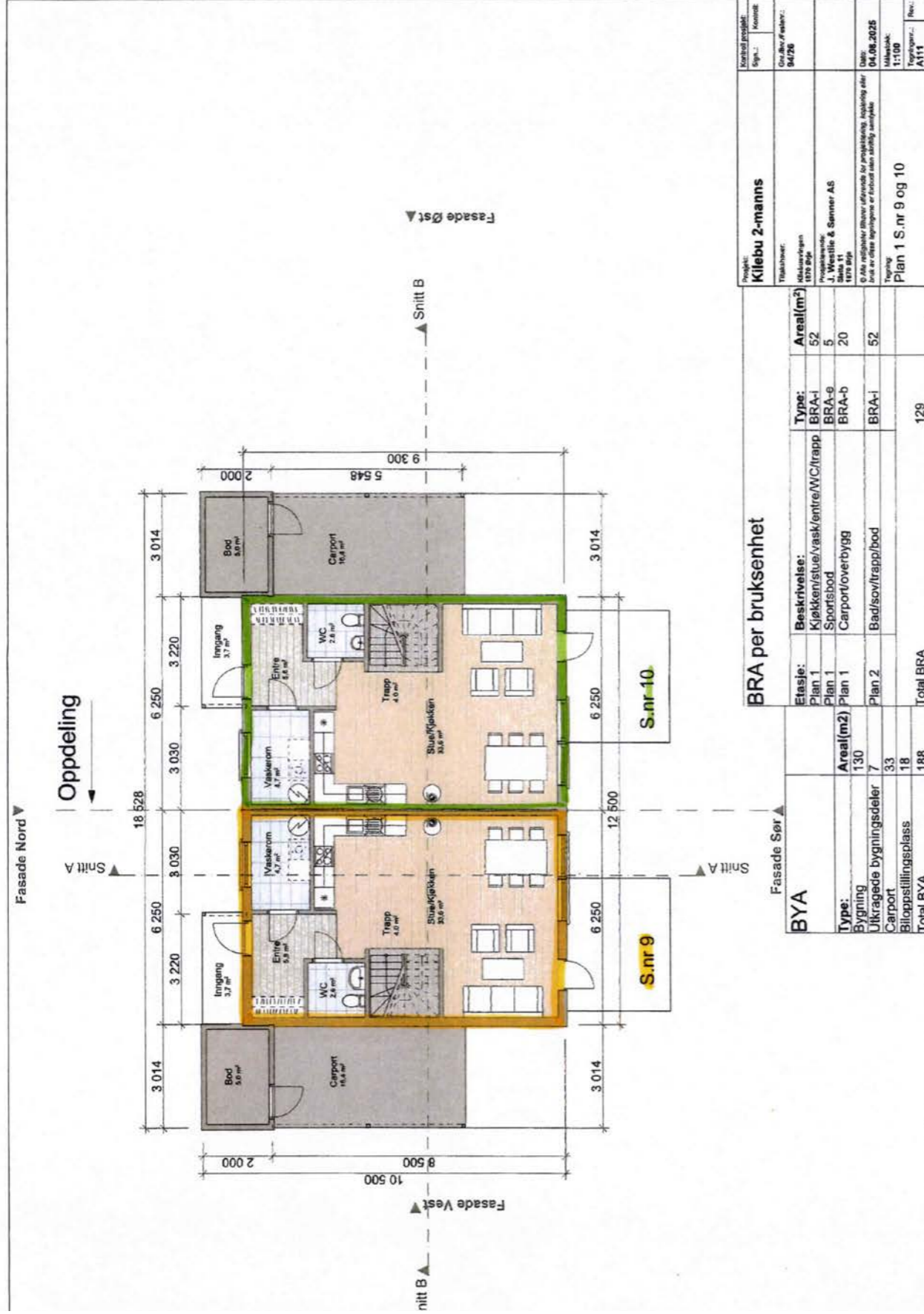
| Kilebu 4-manns |                        | Etasje: |        | Beskrivelse:              |       | Type: |    | Areal(m <sup>2</sup> ) |     |
|----------------|------------------------|---------|--------|---------------------------|-------|-------|----|------------------------|-----|
| Type:          | Bygning                | Plan 1  | Plan 1 | Bad/sov/kjøkken/stue/bod  | BRA-I | BRA-I | 85 | 22                     | 107 |
|                | Ukragede bygningsdeler | Sum     | Sum    | Veranda/svalgang overbygg | BRA-b | BRA-b | 22 | 107                    | 129 |
|                | Carport med boder      | 186     | 186    |                           |       |       |    |                        |     |
|                | Biloppstillingsplass   | 52      | 52     |                           |       |       |    |                        |     |
|                | Total Kilebu 4-manns   | 92      | 92     |                           |       |       |    |                        |     |
|                |                        | 7       | 7      |                           |       |       |    |                        |     |
|                |                        | 92      | 92     |                           |       |       |    |                        |     |

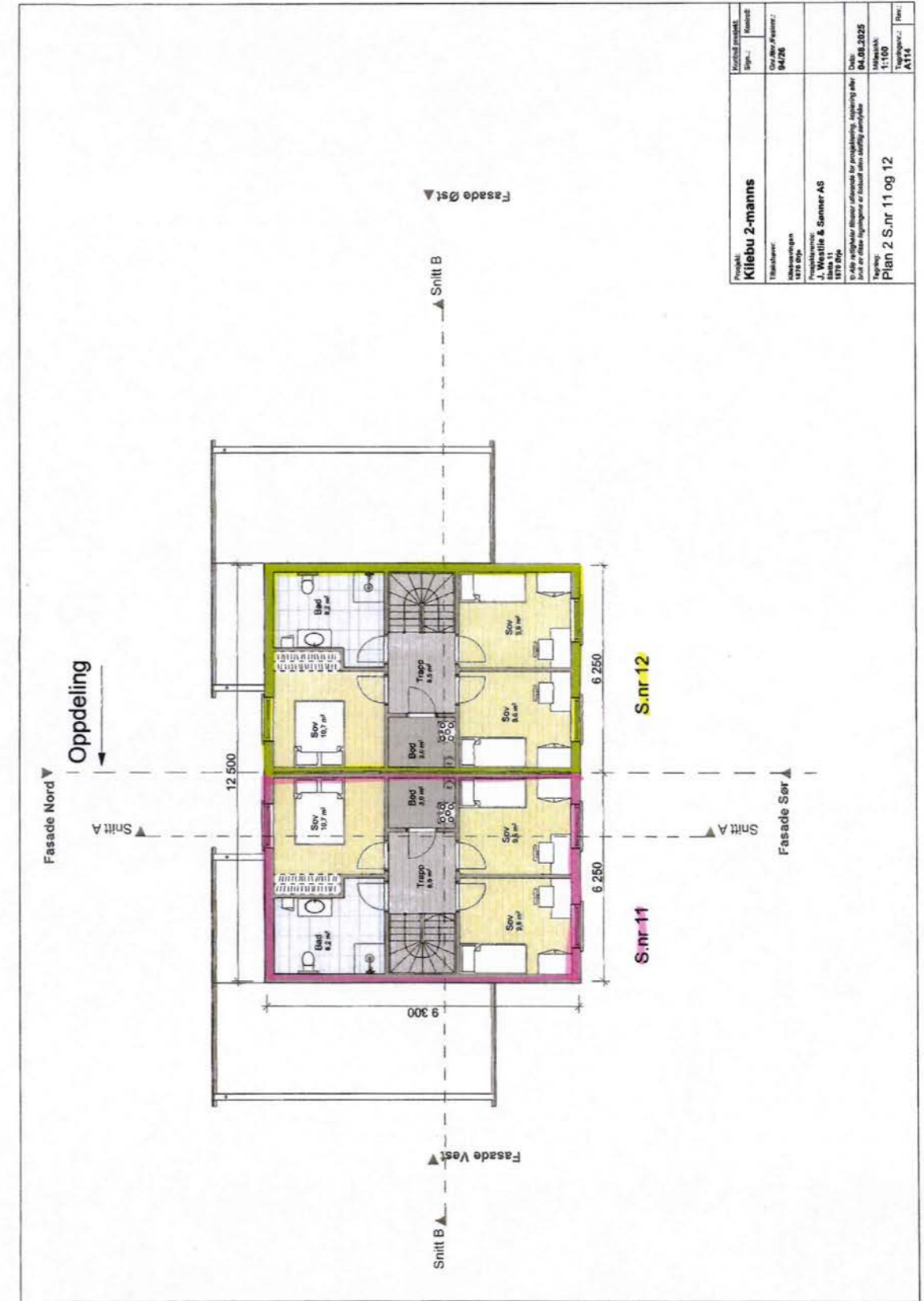
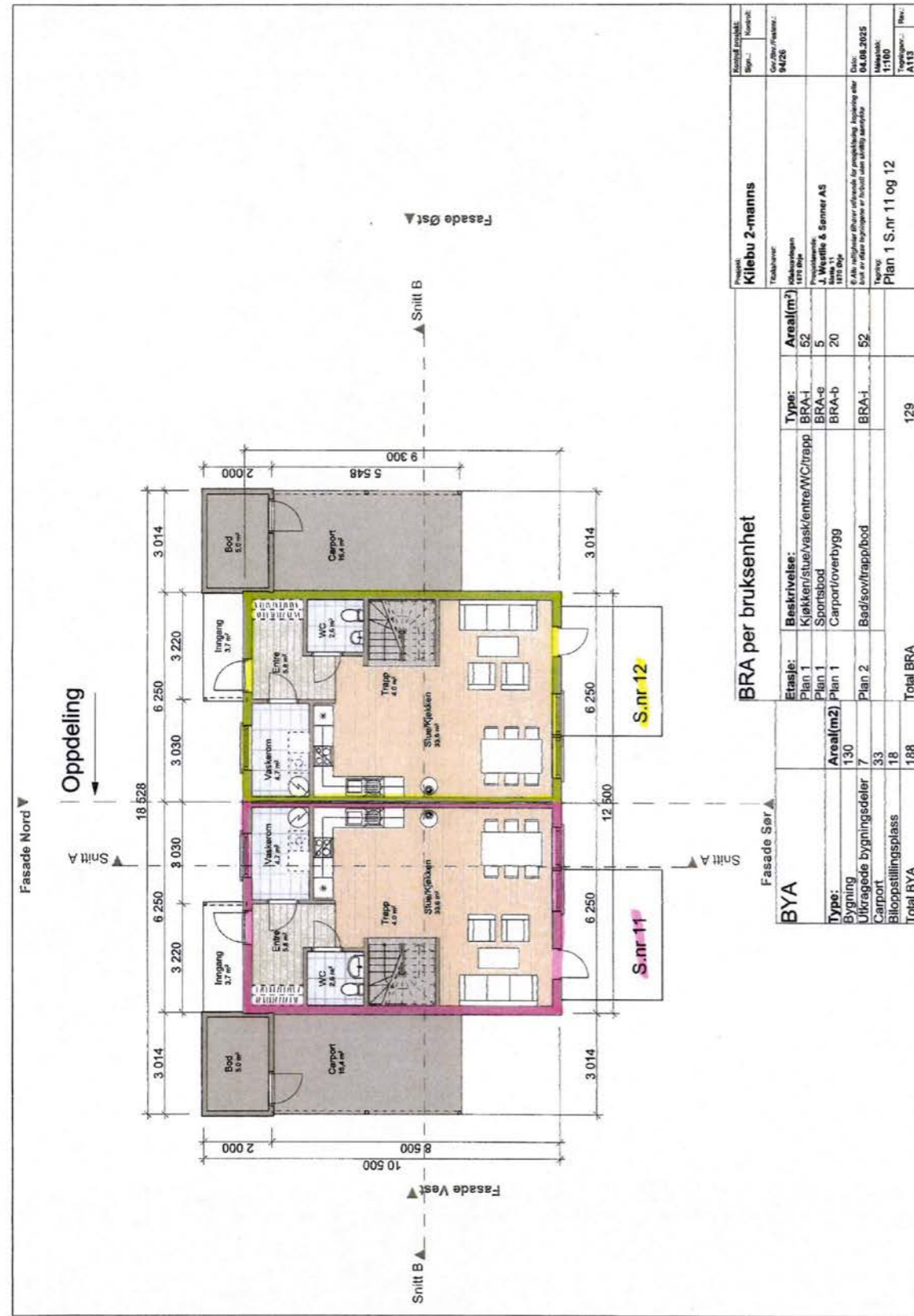


| BYA   |                        | Etasje: |        | Beskrivelse:              |       | Type: |    | Areal(m <sup>2</sup> ) |     |
|-------|------------------------|---------|--------|---------------------------|-------|-------|----|------------------------|-----|
| Type: | Bygning                | Plan 1  | Plan 1 | Bad/sov/kjøkken/stue/bod  | BRA-I | BRA-I | 85 | 22                     | 107 |
|       | Ukragede bygningsdeler | Sum     | Sum    | Veranda/svalgang overbygg | BRA-b | BRA-b | 22 | 107                    | 129 |
|       | Carport med boder      | 186     | 186    |                           |       |       |    |                        |     |
|       | Biloppstillingsplass   | 52      | 52     |                           |       |       |    |                        |     |
|       | Total BYA              | 92      | 92     |                           |       |       |    |                        |     |
|       |                        | 72      | 72     |                           |       |       |    |                        |     |
|       |                        | 402     | 402    |                           |       |       |    |                        |     |

| Kilebu 4-manns |                        | Etasje: |        | Beskrivelse:              |       | Type: |    | Areal(m <sup>2</sup> ) |     |
|----------------|------------------------|---------|--------|---------------------------|-------|-------|----|------------------------|-----|
| Type:          | Bygning                | Plan 1  | Plan 1 | Bad/sov/kjøkken/stue/bod  | BRA-I | BRA-I | 85 | 22                     | 107 |
|                | Ukragede bygningsdeler | Sum     | Sum    | Veranda/svalgang overbygg | BRA-b | BRA-b | 22 | 107                    | 129 |
|                | Carport med boder      | 186     | 186    |                           |       |       |    |                        |     |
|                | Biloppstillingsplass   | 52      | 52     |                           |       |       |    |                        |     |
|                | Total Kilebu 4-manns   | 92      | 92     |                           |       |       |    |                        |     |
|                |                        | 7       | 7      |                           |       |       |    |                        |     |
|                |                        | 92      | 92     |                           |       |       |    |                        |     |





# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KILEBUSVINGEN

## 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kilebusvingen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.2025.

Sameiet består av 12 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger på eiendommen gnr. 94, bnr. 26 i Marker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet, med mindre unntak følger av lov.

## 3. Bruk av bruksenhet og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til.

Bruken må ikke påføre skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Arbeider som berører fellesarealer krever godkjenning fra styret.

## 4. Parkering

Hver seksjon har rett til én carportplass. Tomannsboligene har carporter som er bygningsmessig tilknyttet boligen, med oppstillingsplass foran. Firemannsboligene har frittstående carporter med parkeringsplass ved siden av. I tillegg har hver carport til firemannsboligene en tilhørende bod til hver leilighet.

Parkeringsplassene kan ikke selges separat fra seksjonen. Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av felles parkeringsarealer. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen carport og bod.

## 5. Avfallshåndtering

Hver firemannsboligene har hvert sin avfallsløsning.

Tomannsboligene har separat avfallshåndtering.

## 6. Vedlikehold

Seksjonseier vedlikeholder egen seksjon, inkludert våtrom, inventar og teknisk utstyr.

Sameiet vedlikeholder fellesarealer og felles installasjoner.

## 7. Felleskostnader

Felleskostnader fordeles likt mellom alle 12 seksjoner.

Kostnader til felles fiber/internett deles likt. Akontobeløp fastsettes av årsmøtet.

## 8. Mislighold og pålegg om salg

Vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ved alvorlig plage eller fare kan styret kreve fravikelse.

## 9. Styret

Sameiet skal ha et styre med leder, minst to medlemmer og ett varamedlem.

Styret velges av årsmøtet og har ansvar for drift og vedlikehold.

## 10. Årsmøtet

Årsmøtet har øverste myndighet. Ordinært møte holdes årlig innen utgangen av juni.

Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel. Alle seksjonseiere har stemmerett.

Beslutninger krever vanlig flertall, eller 2/3 ved større tiltak.

## 11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



# Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Marker kommune

|            |      |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3122 | Gårdsnr. | 94 | Bruksnr. | 26 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 200501  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan Marker kommune 2005-2017  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.11.2005  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf">https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 8 665 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Tettbebyggelse,Nåværende   |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| <b>Id</b>       | 2007001                       |
| <b>Navn</b>     | Kommunedelplan Ørje 2007-2019 |
| <b>Plantype</b> | Kommunedelplan                |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan     |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.12.2007  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf">https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 2 752 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Friområde,Nåværende  |
|                       | <b>Delareal</b> 2 239 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Viktige ledd i kommunikasjonssystemet,Nåværende  |
|                       | <b>Delareal</b> 88 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Erverv,Nåværende  |
|                       | <b>Delareal</b> 3 585 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 20110003  |
| <b>Navn</b>           | E18 Ørje S - Riksgrensen  |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 19.11.2013  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/323/20110003Rev_BESTEMMELSE.pdf">https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/323/20110003Rev_BESTEMMELSE.pdf</a>                     |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 436 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal<br><b>Felt navn</b> o_VG  |
|                       | <b>Delareal</b> 122 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelveg<br><b>Felt navn</b> o_Gang/sykkelveg  |
| <b>Id</b>             | 20060001  |
| <b>Navn</b>           | Kilebu boligområde  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 14.02.2006  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/192/20060001_Gjeldende%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/192/20060001_Gjeldende%20bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 919 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles lekeareal  |
|                       | <b>Delareal</b> 1 302 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Felt navn</b> BF2  |
|                       | <b>Delareal</b> 31 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Felt navn</b> BF1   |
|                       | <b>Delareal</b> 499 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Spesialområde   |



# Nabolagsprofil

Østre Kilebo

## Offentlig transport

|                       |            |        |
|-----------------------|------------|--------|
| Ørje busstorg         | 11 min     | 0.9 km |
| Totalt 8 ulike linjer |            |        |
| Mysen stasjon         | 24 min     | 24 km  |
| Linje R22             |            |        |
| Oslo Gardermoen       | 1 t 33 min |        |

## Skoler

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.) | 11 min | 1 km    |
| 361 elever, 21 klasser                   |        |         |
| Mysen videregående skole                 | 23 min | 23.9 km |
| 800 elever, 50 klasser                   |        |         |
| Askim videregående skole                 | 28 min | 35 km   |
| 850 elever, 47 klasser                   |        |         |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

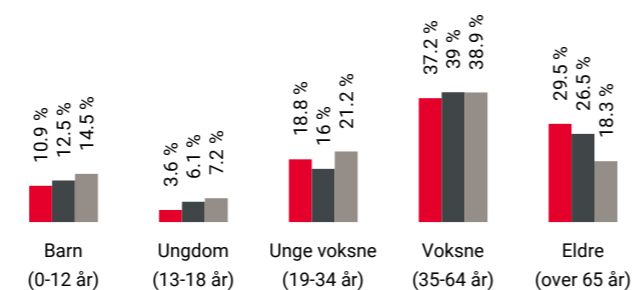


|                      |
|----------------------|
| 41% i barnehagealder |
| 34% 6-12 år          |
| 6% 13-15 år          |
| 19% 16-18 år         |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Kilebu | 443       | 229           |
| Kommune: Marker    | 3 578     | 1 885         |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

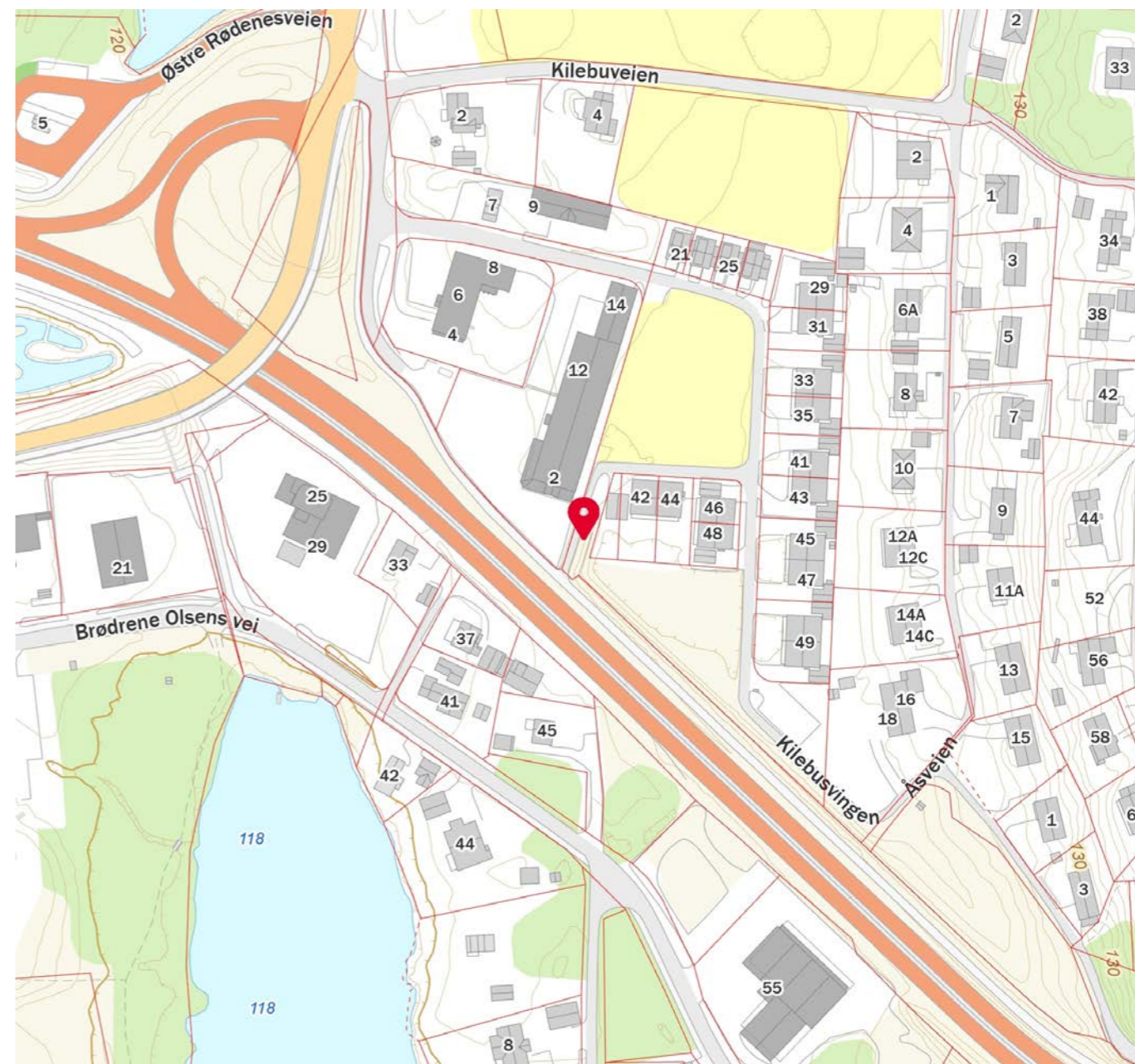
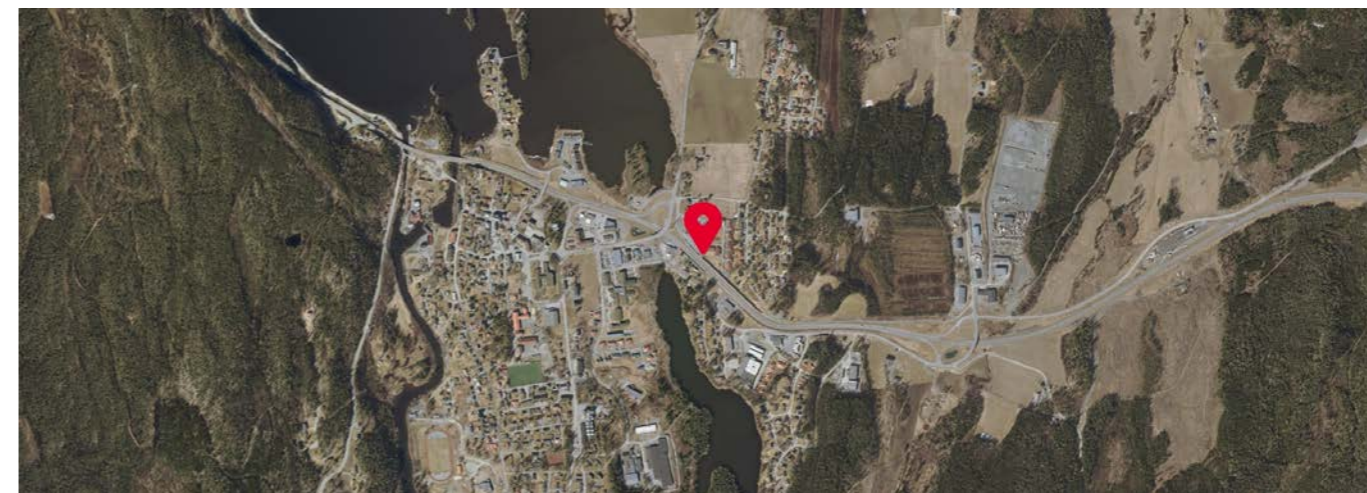
|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Tussilago barnehage (0-5 år)   | 12 min | 1.1 km |
| 50 barn                        |        |        |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år) | 21 min | 1.9 km |
| 65 barn                        |        |        |
| Øymark barnehage (1-5 år)      | 8 min  | 7.8 km |
| 25 barn                        |        |        |

## Dagligvare

|                                       |       |        |
|---------------------------------------|-------|--------|
| Rema 1000 Ørje                        | 7 min | 0.6 km |
| Søndagsåpent                          |       |        |
| Coop Extra Ørje                       | 7 min | 0.7 km |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent |       |        |

## Sport

|   |        |      |
|---|--------|------|
| Markerhallen                                | 11 min |      |
| Aktivitetshall                              |        |      |
| Marker skole                                | 11 min | 1 km |
| Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... |        |      |
| Family Sports Club Ørje                     | 11 min |      |



**aktiv.**  
Nybygg