

**aktiv.**



Øyenstikkern 5B, 1870 ØRJE

**Ny(2025) halvpart av vertikaldelt  
tomannsbolig med alt på ett plan -  
Barnevennlig og solrik beliggenhet  
ved Rødenessjøen**



Eiendomsmegler

## Elin Westerby

**Mobil** 994 24 669

**E-post** elin.westerby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.  
TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 13 260,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 303 260,-  
**Selger:** Stillesby Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 86/86 kvm  
**Tomtstr.:** 1107 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 62  
**Oppdragsnr.:** 1102260022

# Velkommen til Øyenstikkern 5!

Øyenstikkern 5 er en nyoppført og vertikaldelt tomannsbolig med alt på ett plan.

De 2 boligene inneholder: Entrè, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, teknisk rom.

Av mange fine kvaliteter nevnes kvalitetskjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer, romslig stue med vedovn, downlights i stue/kjøkken, gang og bad, samt balansert ventilasjon for godt inn klima.

Mosebyneset er et attraktivt boligområde ved Rødenessjøen. Meget solrikt og barnevennlig beliggenhet. Kort avstand til strand og bru over til Neset for enkel adkomst til sentrum.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 86 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 26 kvm

### **Tomtetype**

Eiet, fellestomt

### **Tomtestørrelse**

1107 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er fellesareal, med naturlig skille mellom enhetene med tilsvarende tomteareal på hver side. Tomten blir ikke seksjonert.

### **Beliggenhet**

Mosebyneset er et attraktivt boligområde ved Rødenessjøen. Meget solrikt og barnevennlig beliggenhet. Ørje byr på et koselig sentrum med butikker, skoler, barnehager, forretninger og div servicetilbud. Kort avstand til strand for bading, fiske, kano- og kajakkpadling. Bru over til Neset for enkel og rask adkomst til sentrum.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Stian Pettersen

### **Type rapport**

Arealrapport

### **Byggemåte**

Plate på mark: Ringmur av isolerte elementer.

Yttervegger: 250mm bindingsverk. Stående/liggende kledning. Grunnet og malt. Farge eggehvit 0502y.

Yttertak: Benders dobbelkrom betongstein sort.

Vinduer/Dører: Toppsving -fastkarmvinduer. Farge eggehvit 0502y. Utvendig/innvendig.

Balkongdører-Ytterdører. Farge eggehvit 0502y. Utvendig/innvendig.  
Innvendig dører: 3 speil kompaktdører. Farge eggehvit0502y.  
Belistning eggehvit 0502y.

Iht leveransebeskrivelse datert 23.02.2025. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon om standard/byggemåte.

### **Innhold**

Boligen inneholder: Entrè, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, teknisk rom.

### **Standard**

Generelt:

Gulv oppholdsrom: Boen 3-stavs eikeparkett concerto

Innertak: Malt gips

Innervegger: Malte gips og focus mdf veggplater.

Farger på overflatene er spesifisert i vedlagt leveransebeskrivelse.

Stue:

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Rommet har vedovn for varme og hygge, samt utgang til terrasse. Downlights i himling.

Kjøkken:

Strai kjøkken modell Tromsø (farge form) med integrerte Gorenje hvitevarer.

Bad:

Pent bad med våtromsbelegg på gulv med gulvvarme og baderomsplater på vegg. Downlights i himling. Badet er utstyrt med: Wc, dusjvegger, servantskap med skuffer, speil med lys. Rommet har opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

Soverom og lagring:

Boligen har 2 soverom og en romslig bod/teknisk rom med god plass for oppbevaring.

Uteareal:

Vestvendt terrasse på 26 kvm med utgang fra stue, deler av uteplassen er overbygd. Relativt flat tomt som er jordslått, det er sådd plen område rundt huset. Singlet gårdsplass.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i gruset innkjørsel.

## Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra 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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming er elektrisk med varmekabler i vindfang og på bad, panelovner i resterende rom. Vedovn i stue.

Flexit ventilasjons anlegg Nordic s3. Elektro: Opplegg i henhold til NEK 400. Downlights på bad, gang, kjøkken/stue.

### Informasjon om strømforbruk

Energiforbruk er ikke stipulert, da boligene er nye.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Informasjon om energiklasse

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.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

### Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

11 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

13 260 (Omkostninger totalt)

30 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 303 260 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 320 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 322 960 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt da bygget er nytt. 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 å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 62 i Marker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

2005/294-1/1 Elektriske kraftlinjer

14.01.2005

Rettighetshaver: FORTUM DISTRIBUTJON AS

Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 3122-20/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/259641-1/200 Bestemmelse om veg  
01.06.2006  
rettighetshaver:Knr:3122 Gnr:27 Bnr:13  
Overført fra: 3122-20/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

2009/211223-1/200 Erklæring/avtale  
24.03.2009  
Rettighetshaver:HAFSLUND NETT ØST AS  
Org.nr: 979904371  
Frittstående nettstasjon  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 3122-20/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

2009/211240-1/200 Erklæring/avtale  
24.03.2009  
Rettighetshaver:HAFSLUND NETT ØST AS  
Org.nr: 979904371  
Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 3122-20/30  
Gjelder denne registerenheten med flere

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.05.2025.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål, i eldre reguleringsplan "Mosebyneset" er eiendommen regulert til byggeområde. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligområde, framtidig.

Naboeiendommen er ubebygd og må påberegnes bebygd i fremtiden. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller se vedlegg til prospekt.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

De andre sameierne har panterrett 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

Elin Westerby  
Eiendomsmegler  
[elin.westerby@aktiv.no](mailto:elin.westerby@aktiv.no)  
Tlf: 994 24 669

### **Oppdragstaker**

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065  
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

### **Salgsoppgavedato**

26.02.2026







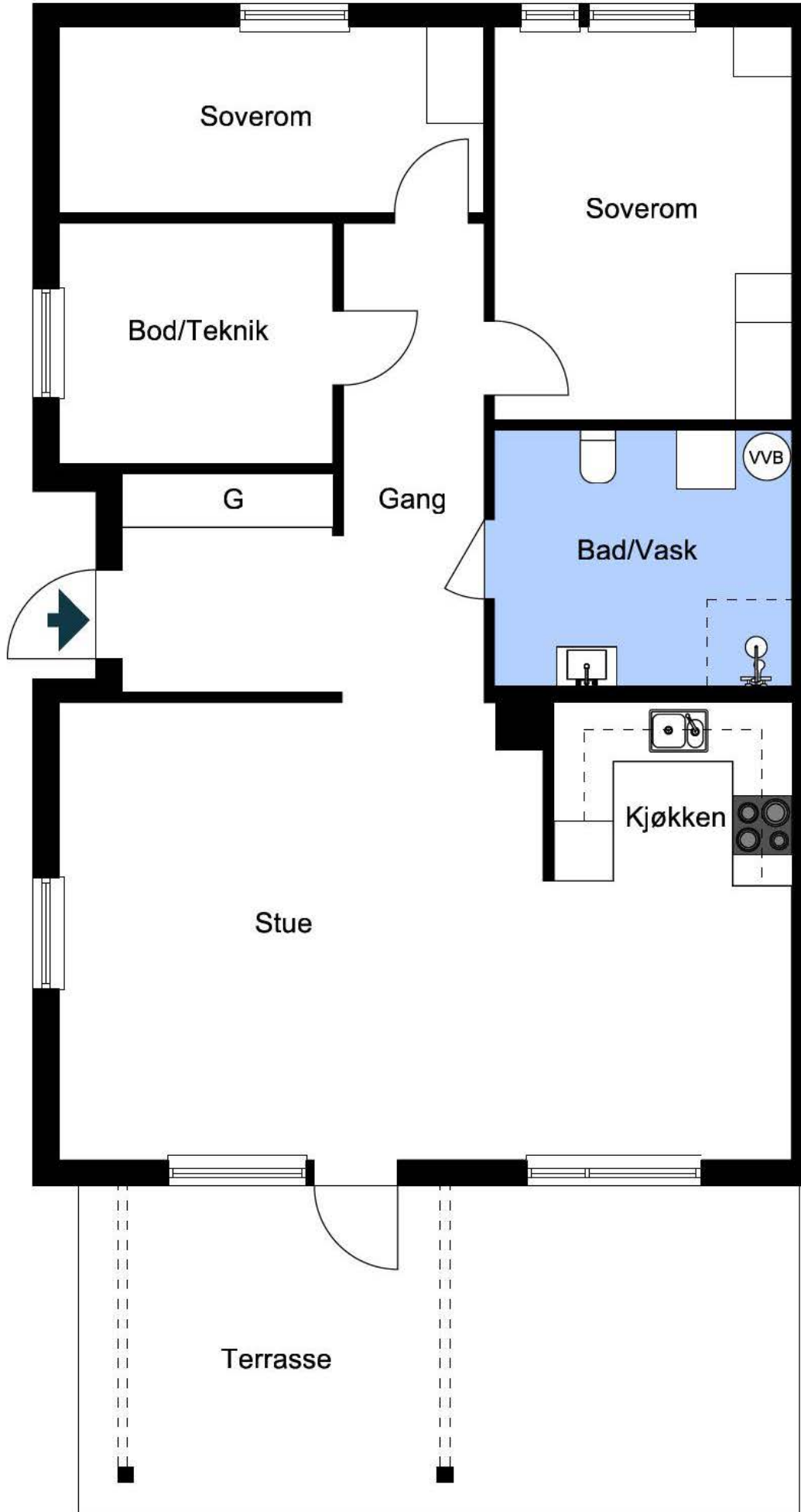












# Vedlegg

# Arealmålingsrapport

 Tomannsbolig

 Øyestikkern 5 B, 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 20, bnr. 62



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 20295-2238

Referansenummer: NF1499

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen

Vår ref:



## Norsk takst

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



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

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

## Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



## Bygninger på eiendommen

### Tomannsbolig



**Anvendelse**

**Byggeår**

2025

**Kommentar**

### Tomannsbolig



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

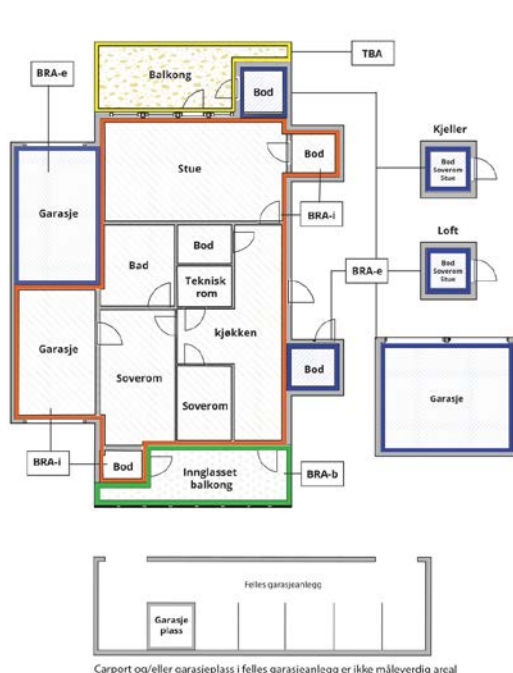
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	26
<b>SUM</b>	<b>86</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2		

### Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.

Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

## Tomannsbolig

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	79	7
Tomannsbolig	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
21.5.2025	09:00:00	11:00:00	Stian Pettersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	20	62		1107.2 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

#### Adresse

Øyestikkern 5 B

#### Hjemmelshaver

Stillesby Eiendom AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

---

### **Egne forutsetninger**

Mandatet for oppdraget er og lage arealmålingsrapport av boligen/leiligheten.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket supplert med enkle målinger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.

## **Leveransebeskrivelse: Øyestikkeren 5 A/B**

### **Plate på mark:**

Ringmur av isolerte elementer.

### **Yttervegger:**

250mm bindingsverk. Stående/liggende kledning. Grunnet og malt. Farge eggehvitt 0502y

### **Yttertak:**

Benders dobbelkrom betongstein sort.

### **Vinduer/Dører:**

Toppsving -fastkarmvinduer. Farge eggehvitt 0502y

Utvendig/innvendig

Balkongdører-Ytterdører. Farge eggehvitt 0502y. Utvendig/innvendig

Innvendig dører: 3 speil kompaktdører. Farge eggehvitt0502y.

Belistning eggehvitt 0502y

### **Innervegger:**

Malte gips og focus mdf vegg skygge plater.

Farge stue/kjøkken: Sans 103-y21r

Farge hoved soverom: Soft komfort 5504-y24r

Farge Focus mdf vegg plater skygge: NCS s 1500-N

Belistning eggehvitt 0502y

### **Innertak:**

Malt gips farge eggehvitt 0502y

Belistning eggehvitt 0502y

**Kjøkken:**

Strai kjøkken modell Tromsø (farge form) med integrerte Gorenje hvitevarer.

**Gulver:**

Boen eikeparkett concerto 3stav hv matt

Belistning eggehvitt 0502y

**Varmeanlegg/ventilasjon:**

Varmekabel vindfang og bad, panelovner resterende rom. Vedovn i stue.

Flexit ventilasjons anlegg Nordic s3

**Elektro:**

Opplegg i henhold til NEK 400. Downlights på bad, gang, kjøkken/stue.

**Bad/vaskerom:**

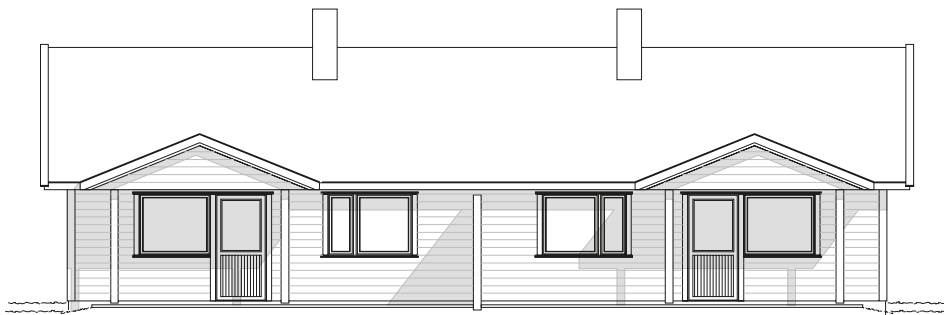
Wc, dusjvegger. Enkelt servantskap, speil med lys. Opplegg for vaskemaskin

Gulv: Våtromsbelegg

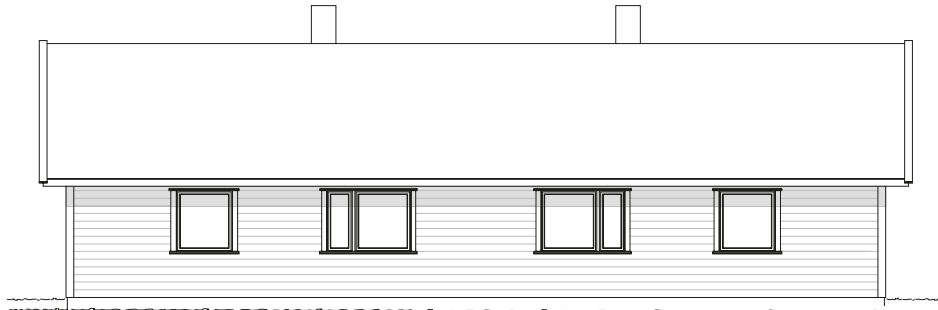
Vegg: Fibo Tresbo baderomsplater 2204F00 cracked cemen no tile

**Uteområdet:**

Jordslåtte/plen områder rundt hus. Singlet gårdsplass

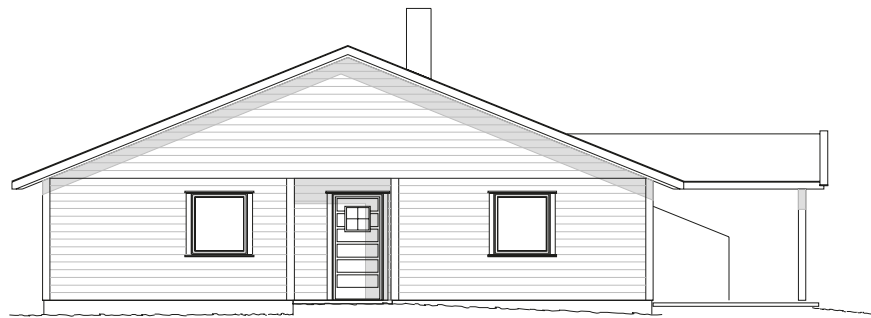


VEST

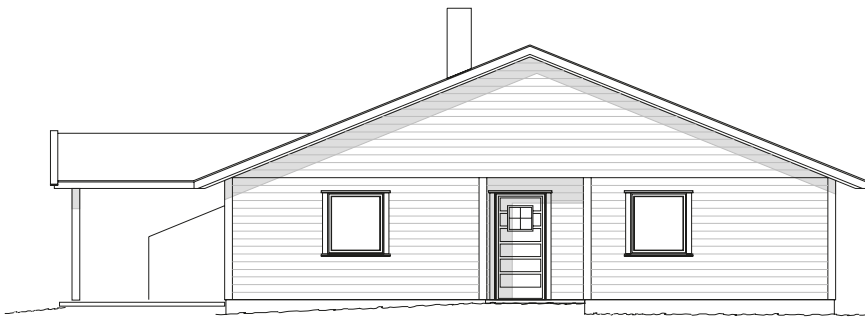


ØST

GNR.20 / BNR.62 - MARKER KOMMUNE  
FASADE V+Ø 1:100 (A4)

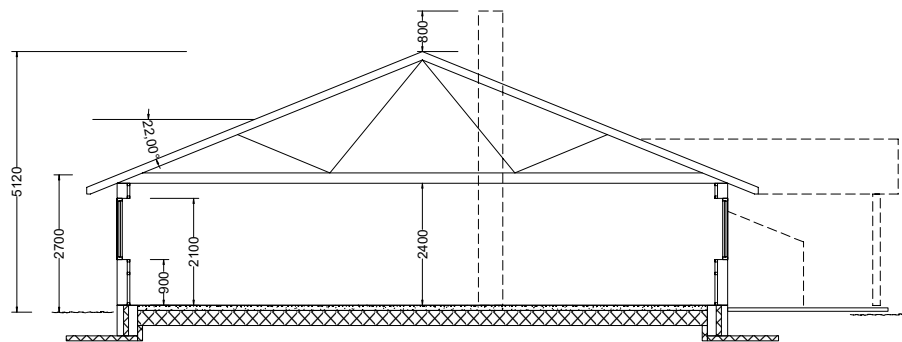


NORD

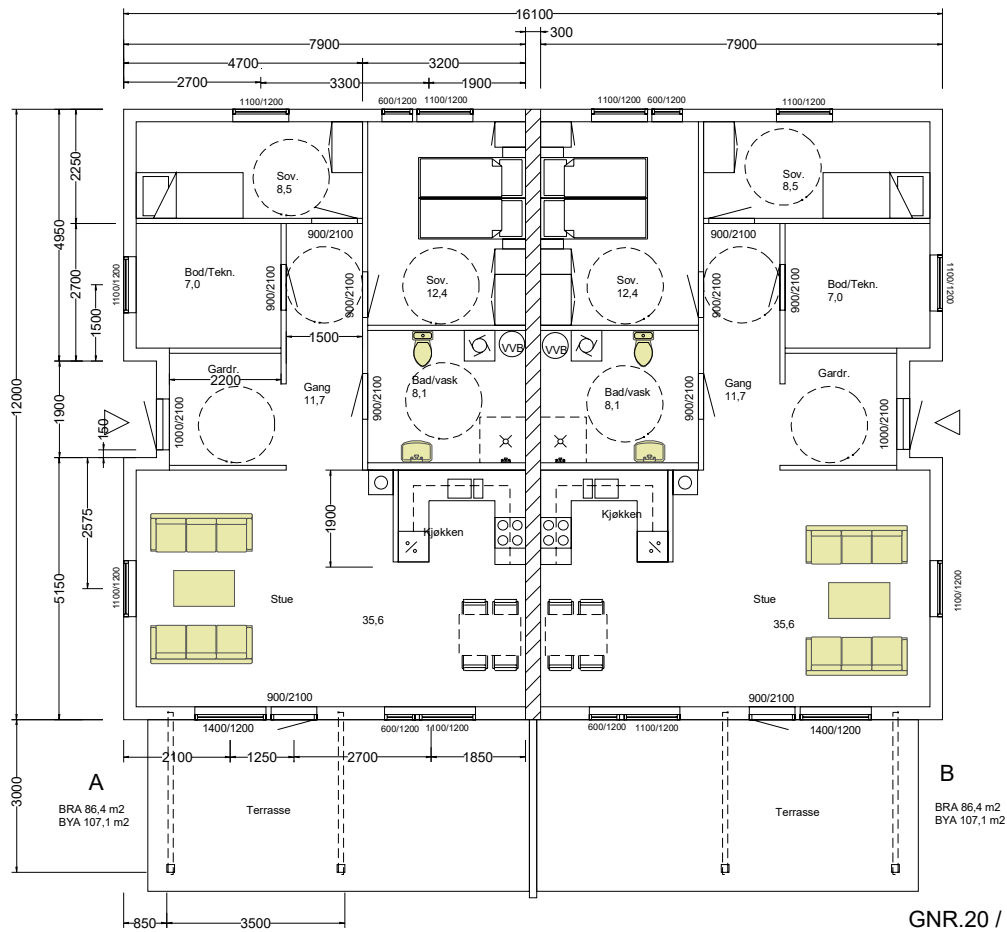


SYD

GNR.20 / BNR.62 - MARKER KOMMUNE  
FASADE N+S 1:100 (A4)



GNR.20 / BNR.62 - MARKER KOMMUNE  
SNITT 1:100 (A4)



GNR.20 / BNR.62 - MARKER KOMMUNE  
PLAN 1:100 (A4)



## Melding om delegert vedtak

Fager Bygg og Eiendom AS  
Salstrokkenveien 46  
1970 HEMNES

### Ferdigattest - Tomannsbolig - Øyestikkern 5 - gnr 20 bnr 62

Tiltak: oppføring tomannsbolig  
Byggested: Gbnr: 20/62 Øyestikkern 5  
Tiltakshaver: Stillesby Eiendom AS  
Ansvarlig søker: Fager Bygg og Eiendom AS

Tillatelse til tiltaket ble gitt 15.05.2024.

Ferdigattest gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 20.05.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om endring i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

#### Klagerett

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

#### Kopi til

Stillesby Eiendom AS                      Solheimveien 10                      1870                      Ørje

#### Mottakere

Fager Bygg og Eiendom AS    Salstrokkenveien 46                      1970                      HEMNES



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3122 - MARKER  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 62

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.05.2025 kl. 12:49  
Produsert av: Kjell Roger Ruud  
Attestert av: Marker kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 05.11.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 20 / 62	1 107,2 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		920631169	STILLESBY EIENDOM AS		Solheimveien 10 1870 ØRJE	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6598144	650063		1 107,2 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	3122 - 20/62		
		Omnummerert fra:	3013 - 20/62		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	30.10.2020	Tinglyst		07.11.2020	0119ruk	02.11.2020
	17/276	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	3013 - 20/30			-1 107,1
	Matr.M45-2020	Mottaker	3013 - 20/62			1 107,2
		Berørt	3013 - 20/60			0

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	30.10.2020	Tinglyst		07.11.2020	0119ruk	02.11.2020
	17/276	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	3013 - 20/30			-1 018
	Matr.M46-2020	Mottaker	3013 - 20/64			1 017,9
		Berørt	3013 - 20/62			0

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Øyestikkern	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse		1071	5A		Grunnkrets: 0202 Klund Stemmekrets: 1 MARKER Kirkesokn: 02030207 Marker Postnr.område: 1870 ØRJE Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6598123	650071		
Vegadresse		1071	5B		Grunnkrets: 0202 Klund Stemmekrets: 1 MARKER Kirkesokn: 02030207 Marker Postnr.område: 1870 ØRJE Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6598138	650071		

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 301 355 959	Bebygd areal:	107,1	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	86,4	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 15.05.2024
Nord: 6598135 Øst: 650070	Bruksareal totalt:	86,4	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	93,2	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 22.05.2025
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	93,2			
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	86,4	0	86,4	93,2	0	93,2	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1071 Øyestikkern 5 B	H0101	Bolig	86,4	3	Kjøkken	1	1	20/62

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	920631169	STILLESBY EIENDOM AS		Solheimveien 10 1870 ØRJÉ

<b>Byggningsnr:</b> 301 355 994	Bebygd areal:	107,1	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	86,4	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 15.05.2024
Nord: 6598127 Øst: 650070	Bruksareal totalt:	86,4	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	93,2	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 22.05.2025
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	93,2			
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	86,4	0	86,4	93,2	0	93,2	0	0

28.05.2025 12:49

Matrikkelbrev for 3122 - 20 / 62

Side 4 av 8

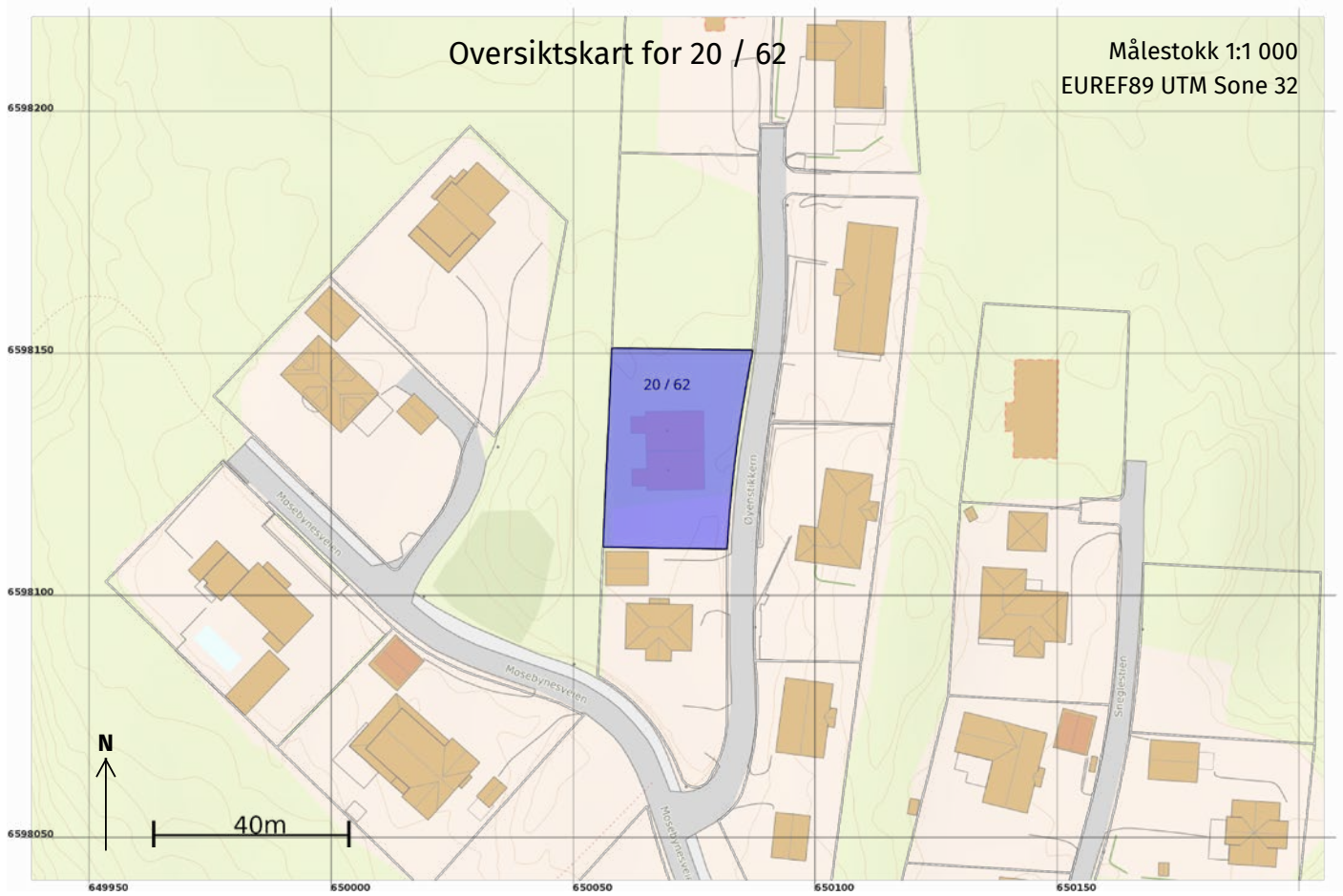
**Bruksenheter**

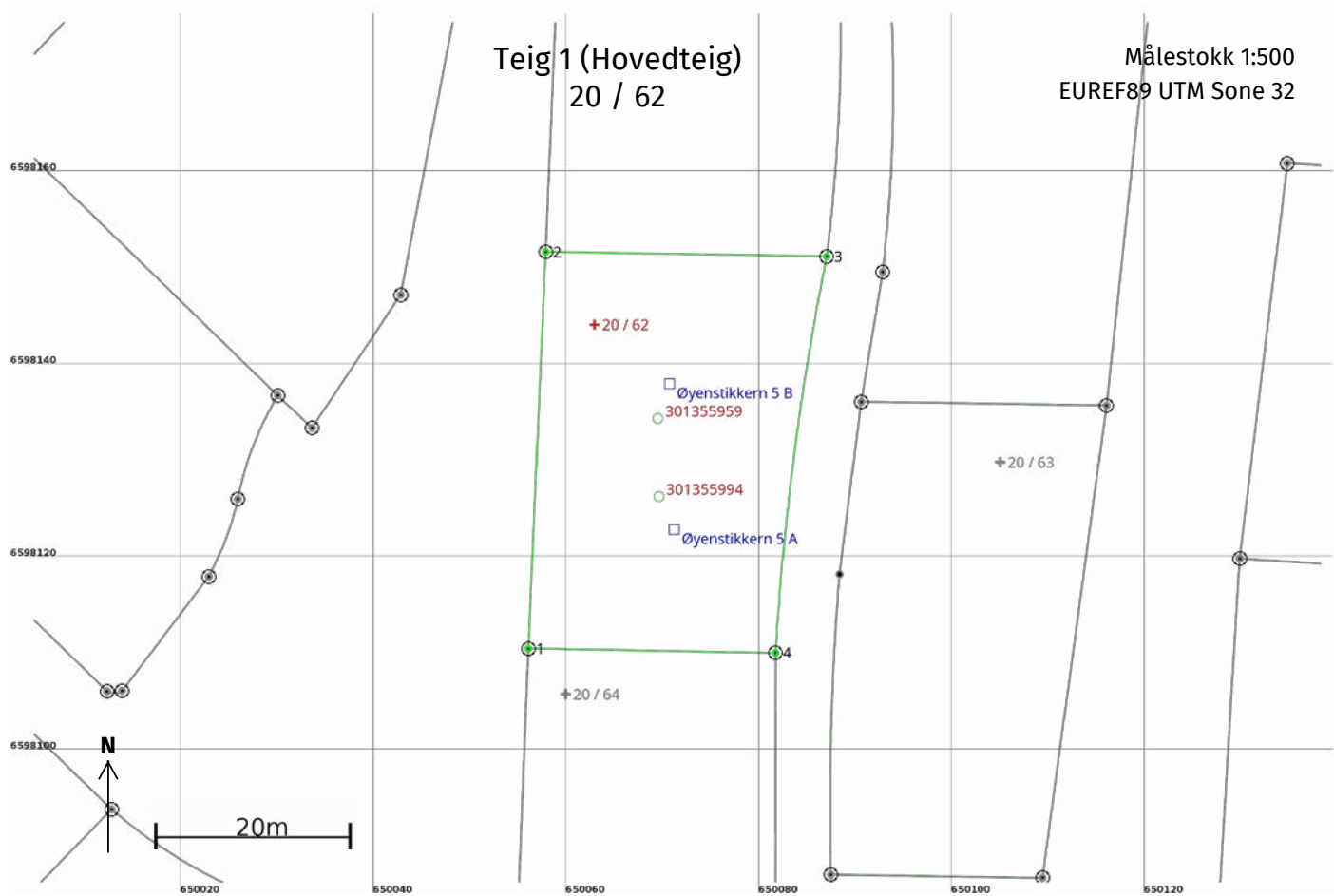
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1071 Øyenstikkern 5 A	H0101	Bolig	86,4	3	Kjøkken	1	1	20/62

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	920631169	STILLESBY EIENDOM AS		Solheimveien 10 1870 ØRJJE

---





28.05.2025 12:49

Matrikelbrev for 3122 - 20 / 62

Side 7 av 8

## Areal og koordinater

Areal: 1 107,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6598144 Øst: 650063

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6598110,84	650056,08	41,16	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6598151,96	650057,85	29,15	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6598151,48	650087,00	41,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-293,90
4	6598110,40	650081,71	25,63	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



TINGLYST  
14 JAN. 2005

Side 1 av 5

14.01.2005 TINGLYST  
LÅGSPENNINGSLINJE 294

## STANDARDAVTALE

OM

### RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Fortum Distribusjon as.  
(nedenfor kalt nettselskapet)

og Norske Skogindustrier ASA.

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 20 og bnr. 30 i Marker kommune.

(nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetsreserv for en 22 kV høyspenningssluffledning.

Ledningen med mastepunkter er vist på tegning datert 23.04.2004.

Lengden på traséen over eiendommen er ca. 472 m.

For høyspenningssluffledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i

Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.



Doknr. 294 Tinglyst. 14.01.2005 Emb. 001  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

JAO  
.....  
Grunneier

.....  
Fortum Distribution AS

## 1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved nettselskapet og senere ledningseier stedsvarig rett til på eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte høyspenningsluftledning.

Nettselskapet har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av ledningen dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

### 1.2 Transport og ferdsel. Veier

Nettselskapet innrømmes en veirett til eksisterende veier på eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til den aktuelle linjen.

Nettselskapet gis også rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier for nettselskapets regning.

Bygging og godtgjørelse for bruk av nye veier avtales særskilt. Grunneier skal ha rett til fri bruk av veier bekostet av nettselskapet.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren - veieieren - ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

### 1.3 Byggeforbud


Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger nær høyspenningsluftledninger. Nettselskapet har rett til å forby oppføring av bygninger nærmere ledningen enn hva som til enhver tid er iht. gjeldende forskrifter. Inneværende år, 2004, er det 6 m som gjelder, målt horisontalt og vinkelrett fra ledningens senterlinje, til nærmeste punkt på hus.

Anlegg og bygninger som måtte bli planlagt oppført nær ledningen skal det konfereres med nettselskapet om, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

### 1.4 Hogst og ryddebelte

Nettselskapet har rett til å ha et 7,5 m skogryddingsbelte langs ledningen, målt horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra ledningens senterlinje, totalt 15 m. Skogryddingsbeltet er en korridor hvor netteier har rett til å fjerne trær, greiner og vekster og lignende uten at dette utløser ytterligere erstatningsplikt enn det som følger av denne avtalen.

Alt skogsarbeid forutsettes utført skogbruksmessig forsvarlig, og i tråd med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

  
.....  
Grunneier

  
.....  
Fortum Distribution AS

Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter. Nettselskapet er ansvarlig for at nedfelt virke rundkvistes og rettkappes i endene

#### 1.4.1 Varsling

Som hovedregel varsles grunneier (rettighetshaver i henhold til grunnbok) skriftlig før hogst / rydding finner sted. Varslet skal inneholde opplysninger om når, hvor og hvem som er ansvarlig for ryddningen. Telefonnummer til en kontaktperson skal følge varslet.

#### 1.4.2 Førstegangs hogst i ryddebeltet

Med mindre noe annet avtales foretar nettselskapet førstegangshogst, utdrift og beholder økonomisk drivverdig virke. Øvrig rydding foretas av nettselskapet.

Under utdriften har nettselskapet rett til vederlagsfri bruk av de leggeplasser for tømmer som normalt benyttes til skogsdriften.

Ved utdrift over tredjemanns eiendom er nettselskapet ansvarlig for innhentelse av de nødvendige tillatelser.

#### 1.4.3 Hogst/rydding innenfor ryddebeltet

I skogryddingsbeltet skal nettselskapet ha rett til å rydde trær, greiner og vekster som etter egen mening er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede. Virket tilfaller grunneier.

#### 1.4.4 Sikringshogst utenfor ryddebeltet

Nettselskapet har rett til å fjerne trær utenfor ryddebeltet hvis slike trær kan medføre risiko for ledningens sikkerhet eller ulempe for driften. Grunneieren varsles om mulig på forhånd. Hvis forhåndsvarsling ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

Som sikringshogst menes i denne sammenheng hogst av trær utenfor ryddebeltet definert under punkt 1.4 og som utgjør en risiko for ledningsnettes sikkerhet eller en ulempe for driften. Sikringshogst skal skje sporadisk og ikke ha preg av en permanent linjeutvidelse. Der sikringshogst foretas skal økonomisk drivverdig virke erstattes.

#### 1.5 Opprydding

Nettselskapet skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig. Nettselskapet plikter å fjerne kraftlinjer hvor konsesjon er permanent bortfalt. Nettselskapet dekker alle omkostninger ved slik opprydding.

## 2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport o.l. dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter. Juletrefelt i linjetraseen skal merkes med godt synlige merker slik at feltet ikke ryddes. Eventuelle juletrefelt som er høyere enn 2,5 meter kan likevel ryddes uten varsel. Ved rydding av godt synlig merkede juletrefelt lavere enn 2,5

.....  
Grunneier

.....  
Førtum Distribution AS

meter er nettselskapet erstatningsansvarlig. Grunneier plikter å holde juletrærne lavere enn 2,5 meter.

## 2.2 Arbeid nær ledningen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører ledningen, f.eks. ved sprengningsarbeid, felling av trær, brenning, transport, terrengforandring m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

## 3. ERSTATNING

### 3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eksisterende veier, samt for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes til et beløp en gang for alle.

For denne eiendom er engangserstatningen for utvidelsen av lijetraseen avtalt til kr 7.179.-


Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelsen under forutsetning av at de nødvendige underskrifter for tinglysning foreligger. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes den til enhver tid gjeldende lovens morarente.


Erstatningsberegningen følger av bilag

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

Ved eventuelle fremtidige breddeutvidelser skal det inngås særskilt avtale mellom partene. Partenes rettigheter og plikter etter denne avtale gjøres gjeldende for det utvidede ryddebeltet så langt de passer.

  
-----  
Grunneier

  
-----  
Førtum Distribution AS

**4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER****4.1 Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønsloven § 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

**4.2 Tinglysing**

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Der konsesjon permanent bortfaller skal nettselskapet sørge for å slette den tinglyste heftelsen.

**5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER**

Denne avtale erstatter eventuelle tidligere avtaler mellom netteier og grunneier, på det aktuelle linjestrekket. Erstatningen som følger av denne avtale er å betrakte som et tillegg som en følge av traseutvidelse, til eventuelle tidligere utbetalt erstatning for rettighetene nettselskapet har ervervet tidligere, på det aktuelle linjestrekket.

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, sorenskriver /byretten beholder det tredje.

.....*Oslo*..... den *02/12/04*

*[Signature]*  
**Norske Støperindustrier ASA**  
Grunneier

*911 750 961*

(personnr./foretaksnr.)

.....*Scanglog*..... den *17/12-04*  
.....*ikt. fullmakt*.....

*[Signature]*  
**Fortum Distribution AS**  
Nettselskapet

979.904.371

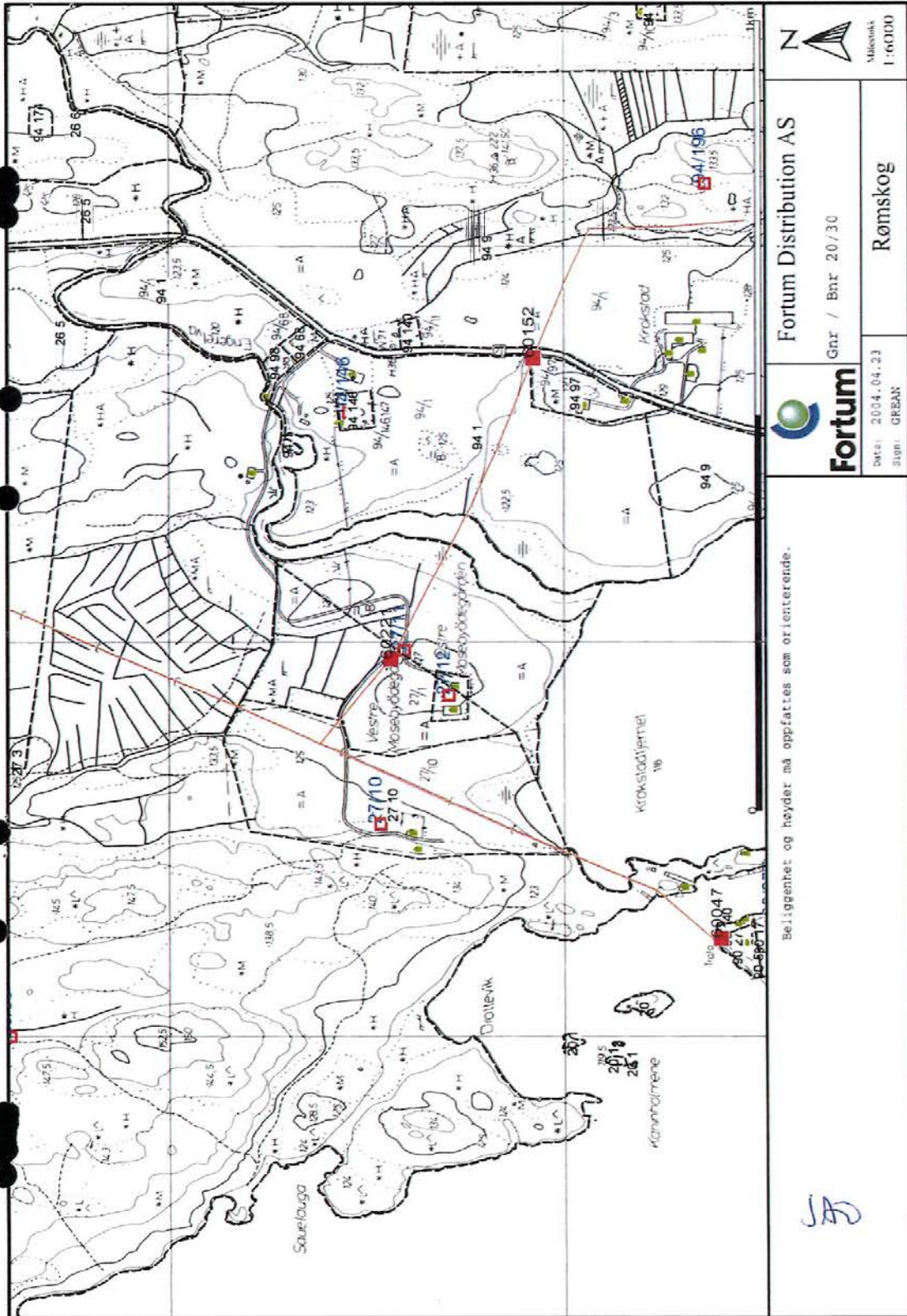
(foretaksnr.)

## Vedlegg:

1. Kart som viser linjetraseen
2. Erstatningsberegning

.....  
Grunneier

*[Signature]*  
.....  
Fortum Distribution AS



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

JAS



Fortum Distribution AS  
Kontaktnr. 1710 (Kundeservice)  
Fakst. 22 374 004 071  
Ref 7093

Side 1 av 3

Doknr: 211223 Tinglyst: 24.03.2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE****OM**

## **RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON**

Mellom Fortum Distribution AS (nedenfor kalt energiverket) og Mosebyneset Eiendom A.S. som eier og hjemmelshaver av gnr .20 og bnr .30 i Marker kommune (nedenfor kalt grunneieren), er det inngått slik avtale om rettighetsverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr 10401 adresse:Mosebyneset er vist på tegning nr .1, datert .20.11.08

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg"

### **1. ENERGIVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER**

#### **1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

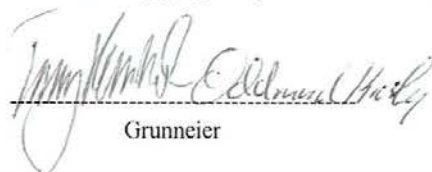
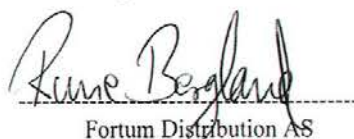
Grunneieren gir herved energiverket stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Energiverket foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for, og godkjent av bygningsmyndighetene.

Energiverket utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

#### **1.2 Transport og ferdsel**

Energiverket har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

  
Grunneier  
Fortum Distribution AS

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av energiverkets transport eller ferdsel, er energiverket ansvarlig for å rette opp.

### 1.3 Opprydding

Energiverket plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Energiverket har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

## 2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle energiverket, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader energiverket får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av energiverket.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom energiverket ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

### 2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis energiverkets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av energiverket.

## 3. ERSTATNING

### 3.1 Energiverkets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

  
-----  
Grunneier  
-----  
Fortum Distribution AS

For denne eiendom er erstatningen avtalt til kr.5000,-

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av energiverket. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

## 4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, som påstevnes av energiverket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets energiverket har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets energiverket har hovedsete.

### 4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

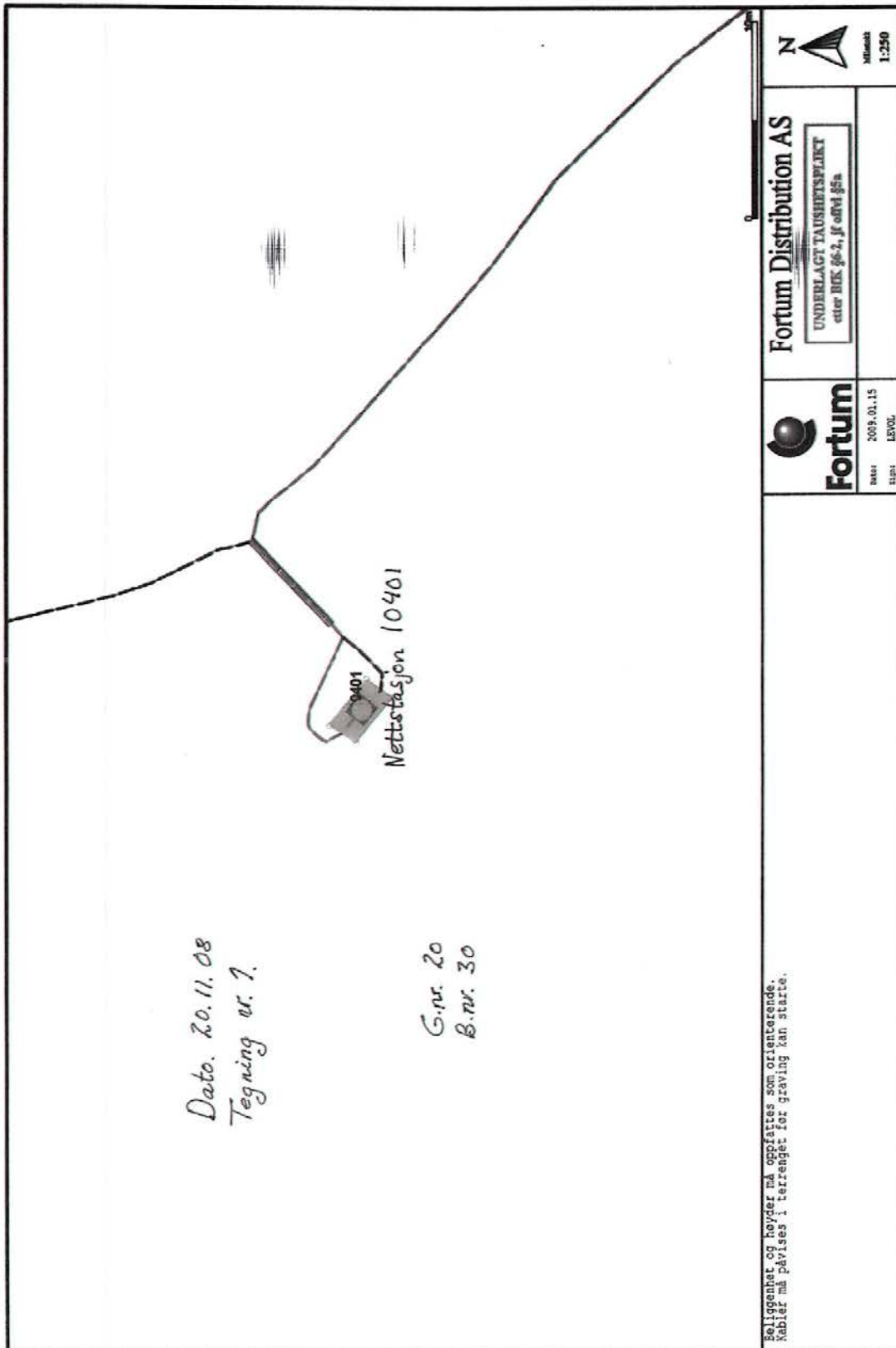
## 5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og Tinglysingen ved Statens kartverk beholder det tredje.

Egil ..... den 06.02.09 Sarpsborg ..... den 13/2-2009  
989129171 ..... 979.904.371 MVA  
(personnr./foretaksnr.) (foretaksnr.)

Egil  
Grunneier

Rune Berglund  
Fortum Distribusjon AS





Statens Kartverk  
Tinglysningen  
3507 HØNEFOSS

Vår ref.: EEG

Askim, 23.03.2009

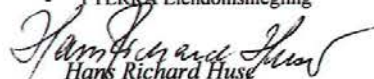
**SAMTYKKE TIL TINGLYSNING,  
GNR. 20, BNR. 30 I MARKER KOMMUNE**

Vi samtykker til tinglysning av Avtale om Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon og Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg mellom Fortum Distribusjon AS og Mosebyneset Eiendom AS .

Med vennlig hilsen

**SPAREBANKENES EIENDOMSMEGLER AS**

i TERRA Eiendomsmebling



Hans Richard Hus  
Eiendomsmeidler – Ingeniør MNEF  
Daglig/faglig leder

(Direkte: 69 888 444)

Direkte E-post: hrh@terraeiendom.no

**SPAREBANKENES  
EIENDOMSMEGLER AS**

Hovedkontor - Askim: Skolegaten 3A

Tlf: 69 888 444 - Faks: 69 888 450

Filial - Mysen: Eidsberg Sparebank, Tlf: 69 89 91

Post: Boks 342, 1802 Askim

E-post: askim@terraeiendom.no

Internett: www.terraeiendom.no



steret NO 932 672 065

## Vedtekter for sameiet Øyestikkeren 5A og 5B

§ 1. Vedtektene gjelder for sameiet Øyestikkeren 5A og 5B på eiendommen Gnr. 20, bnr. 62 i Marker kommune.

### § 2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 20, bnr.62 i Marker kommune ligger i sameie mellom de To - 2 - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

### § 3. Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### § 4. Bruken av bruksenheter

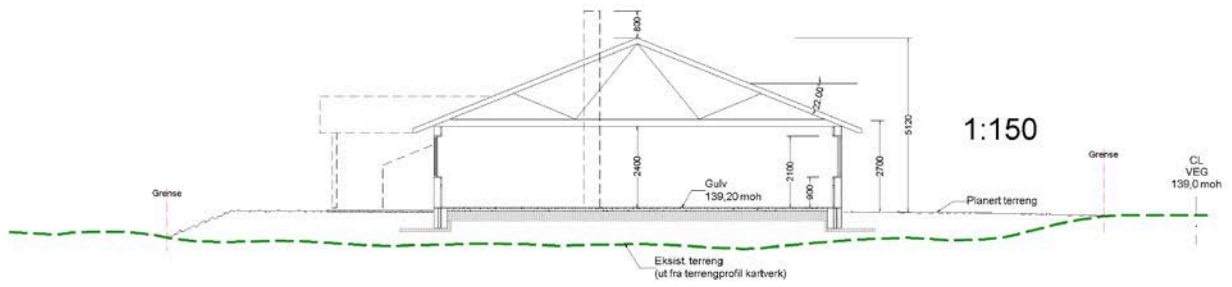
Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Evt. markiser og persiener skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten.

### § 5. Vedlikehold

Sameierne har felles utvendig vedlikeholdsansvar for bygninger, samt utvendig fellesarealer.

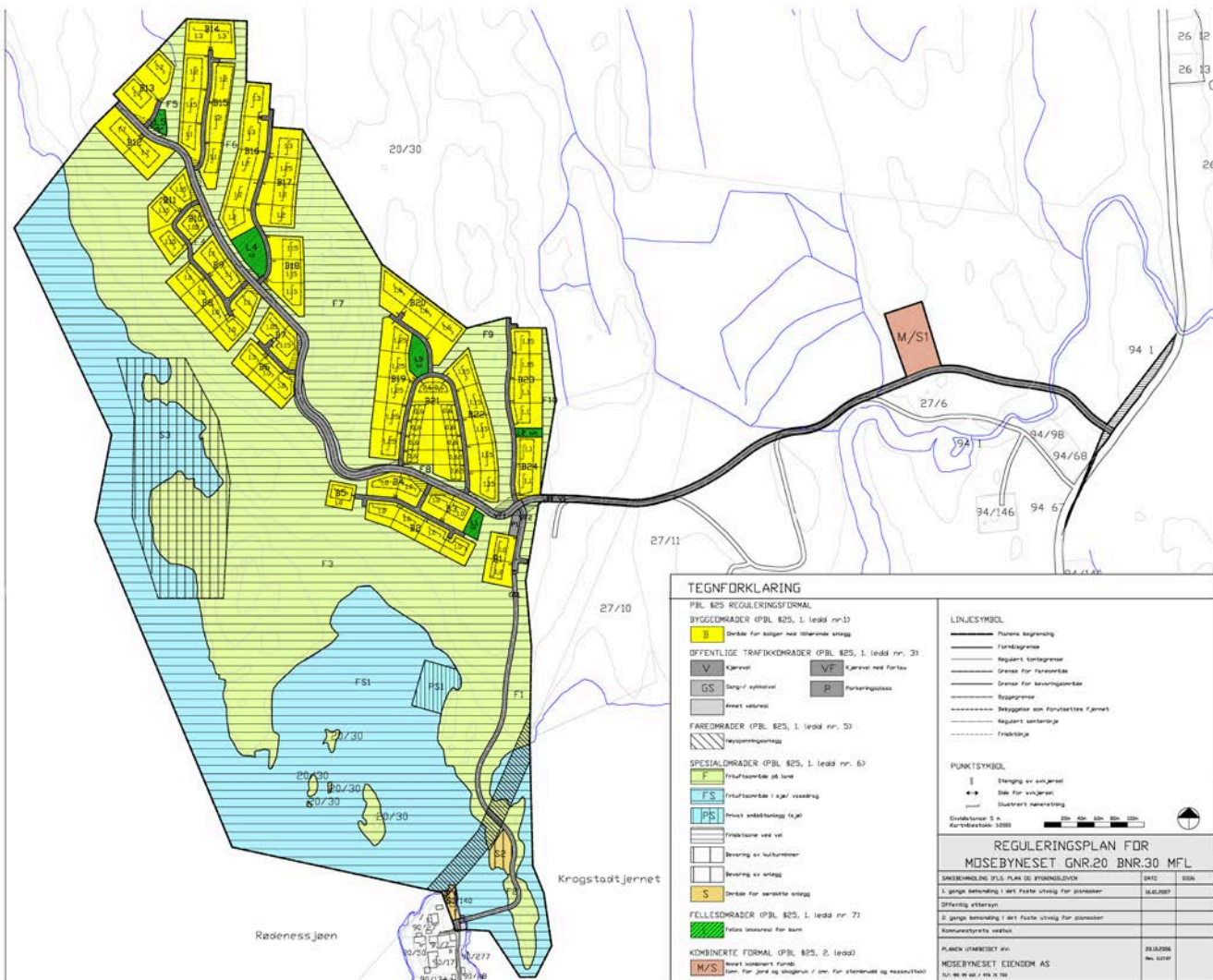
§ 6. Sameiet har et styre som skal sørge for sameiets felles interesser og drift. Sameiets styre skal bestå av 2 personer.

Ørje 28/05-2025



GNR. 20 / BNR. 62

TERRENGPROFIL (A4)



**TEGNFORKLARING**

- PBL §25 REGULERINGSFORMAL**  
**BYGGEDRADER (PBL §25, 1. ledd nr.1)**  
**B** Område for boliger med tilhørende utbygg
- OFFENTLIGE TRAFIKKDRADER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)**  
**V** Kjørvei **VF** Kjørvei med fortau  
**GS** Gang-/ sykkelvei **P** Parkeringsplass  
**S** Annet vei/veg
- FAREDRADER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)**  
**W** Vassrenningskanal
- SPECIALDRADER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)**  
**F** Friluftsområde på land  
**FS** Friluftsområde i sjø/ vassdrag  
**PS** Annet rekreasjonsområde  
**S** Friluftsområde ved vatn  
**S** Bevaring av kulturminner  
**S** Bevaring av utbygg  
**S** Område for spesielle utbygg
- FELLESDRADER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)**  
**S** Fellesområde for barn
- KOMBINERTE FORMER (PBL §25, 2. ledd)**  
**M/S** Område for kombinert formål  
**M/S** Område for kombinert formål / omr. for utleire og rekreasjon

**LINESTEMMEL**

- Fysiske begrensning
- Formålsgrense
- Regionalt fordelingsgrense
- Grense for funksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Regiongrense
- Delingsgrense som forutsettes fjernet
- Regionalt samarbeids
- Fravelde

**PUNKSTEMMEL**

- Støtting av eiendommen
- Støtting av utleire
- Støtting av utleire
- Støtting av utleire

Skala: 1:1000  
 Nord: ↑

REGULERINGSPLAN FOR MOSEBYNESET GNR.20 BNR.30 MFL		
SAKSBEHANDLING I SLS PLAN OG STYRINGSLEVEN	ØKID	SDK
1. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
2. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
3. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
4. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
5. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
6. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
7. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
8. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
9. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
10. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
11. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
12. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
13. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
14. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
15. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
16. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
17. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
18. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
19. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
20. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
21. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
22. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
23. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
24. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
25. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
26. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
27. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
28. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
29. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		
30. gangs behandling i det fysiske utvalg for planarbeid		

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

**Mosebyneset, gnr. 20 bnr. 30 mfl.**

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Marker kommunestyre

Reguleringsbestemmelsene er datert: 20.10.2006

Revidert: 22.04.2008

**§ 1 Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart, datert 20.10.2006 og revidert 11.07.2007, med reguleringsgrense.

**§ 2 Reguleringsformål**

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 5, 6 og 7, og § 25, 2.ledd.

§ 25, 1.ledd nr.1 Byggeområder:

- Boliger med tilhørende anlegg

§ 25, 1.ledd nr. 3 Offentlig trafikkområde

- Kjørevei
- Kjørevei med fortau
- Gang- /sykkelvei
- Parkeringsplass
- Annet veiareal

§ 25, 1.ledd nr. 5 Fareområde

- Høyspenningsanlegg

§ 25, 1.ledd nr. 6 Spesialområde

- Friluftsområde på land
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Frisiktssone ved vei
- Bevaring av kulturminner – område med steinalderboplasser
- Bevaring av anlegg
- Område for særskilte anlegg (båtslipp og kaianlegg/verksted)

§ 25, 1.ledd nr.7 Fellesområde

- Felles lekeareal

§ 25, 2.ledd Kombinerte formål

- Annet kombinert formål – område for jord- og skogbruk/område for steinbrudd og masseuttak

### § 3 Fellesbestemmelse

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

## BYGGEOMRÅDER

### § 4 Fellesbestemmelser

1. Forstøtningsmurer med høyde over 1,5 meter tillates ikke.
2. Overflatevann skal håndteres lokalt.
3. Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet innenfor hver regulerte tomt. For boliger med sekundærleilighet skal det i tillegg anordnes 1 biloppstillingsplass. For hver biloppstillingsplass beregnes 18 m<sup>2</sup> BYA.
4. Taklengden kan maksimalt ha takarker og takopplett tilsvarende 1/3 av taklengden pr fasade. Arker og takopplett skal ikke ligge til grunn ved beregning av gesimshøyder.
5. Det er ikke tillatt med terrasser som dekker hele fasadelengder og/eller går sammenhengende over flere fasadelengder.
6. Frittliggende terrasser eller terrasser i tilknytning til boder/uthus/garasje tillates ikke.
7. Bygg skal ha god landskaps- og terrengtilpasning.
8. Forslag til fargesetting skal følge søknad om tillatelse til tiltak.
9. Møneretningen skal følges slik som vist på reguleringskart. Dersom annen type tak enn saltak med et definert møne, skal møneretning forstås som den lengste fasaden.
10. Bygg med pulttak tillates ikke med arker og/eller takopplett.
11. Bygg med flate tak - gesimshøyden bestemmende for høyden på bygningen.  
Bygg med pulttak - høyeste gesimsen tolkes som mønehøyden.

### § 5 B14, B16, B17 og B19 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltene kan det oppføres eneboliger med sekundærleilighet.
2. Maksimal % BYA=19 % av netto tomteareal.
3. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert offentlig kjørevei (atkomstvei), dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veien, og 5 meter fra senterlinje offentlig kjørevei (atkomstvei), dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veien. Garasjene i feltet kan maksimalt ha 50 m<sup>2</sup> BYA hvor maks. gesimshøyde er lik 2,75 meter og maks. mønehøyde er lik 4,5 meter.  
Carport/garasje kan plasseres inntil 2,0 meter fra eiendomsgrensen.

**§ 6 B21 – Boliger med tilhørende anlegg**

1. I feltet kan det oppføres rekkehus/tomannsbolig.
2. Maksimal % BYA=25 % av netto tomteareal.
3. For boligen er maksimal gesimshøyde 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter.
4. Carport/garasje skal bygges innenfor byggegrensen. Maksimal gesimshøyde er 2,75 meter og maksimal mønehøyde er 4,5 meter.

**§ 7 B3, B4, B7, B9, B10, B15, B18, B22, B23 og B24 – Boliger med tilhørende anlegg.**

1. I feltene kan det oppføres eneboliger med sekundærleilighet.
2. Maksimal % BYA=20 % av netto tomteareal.
3. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert offentlig kjørevei (atkomstvei), dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veien og 5 meter fra senterlinje offentlig kjørevei (atkomstvei), dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veien. Garasjene i feltet kan maksimalt ha 50 m<sup>2</sup> BYA hvor maks. gesimshøyde er lik 2,75 meter og maks. mønehøyde er lik 4,5 meter. Carport/garasje kan plasseres inntil 2,0 meter fra eiendomsgrensen.

**§ 8 B1, B2, B5, B6, B8 og B11 – Boliger med tilhørende anlegg.**

1. I feltene kan det oppføres eneboliger med sekundærleilighet.
2. Maksimal % BYA=20 % av netto tomteareal.
3. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Carport/garasje skal bygges innenfor byggegrensen. Garasjene i feltet kan maksimalt ha 50 m<sup>2</sup> BYA hvor maks. gesimshøyde er lik 2,75 meter og maks. mønehøyde er lik 4,5 meter.

**§ 9 B13 og B20 – Boliger med tilhørende anlegg**

1. I feltene kan det oppføres eneboliger med sekundærleilighet.
2. Maksimal % BYA=17 % av netto tomteareal.
3. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Carport/garasje kan bygges utenfor byggegrensen. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert offentlig kjørevei (atkomstvei), dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veien og 5 meter fra senterlinje offentlig kjørevei (atkomstvei), dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veien. Garasjene i feltet kan maksimalt ha 50 m<sup>2</sup> BYA hvor maks. gesimshøyde er lik 2,75 meter og maks. mønehøyde er lik 4,5 meter. Carport/garasje kan plasseres inntil 2,0 meter fra eiendomsgrensen.

#### § 10 B12 – Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet kan det oppføres eneboliger med sekundærleilighet.
2. Maksimal % BYA=17 % av netto tomteareal.
3. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Carport/garasje skal bygges innenfor byggegrensen. Garasjene i feltet kan maksimalt ha 50 m<sup>2</sup> BYA hvor maks. gesimshøyde er lik 2,75 meter og maks. mønehøyde er lik 4,5 meter.

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

##### § 11 Kjørevei V1

1. Regulert veibredde for V1 er 8,0 meter, asfaltert kjørebane skal være 5,0 meter.
2. V1 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis til første bolig i planområdet.
3. Mellom Rv 21 og Engerelva skal det anlegges en fartshump, denne skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis til første bolig.
4. Avkjørselen skal bygges i samme høydenivå som riksvegen de første fem meterne. Deretter skal maksimum stigning/fall være 1:8.

##### § 12 Kjørevei

1. Regulert veibredde for de interne atkomstveiene er 5,0 meter, asfaltert kjørebane skal være 4,0 meter.
2. Atkomstveien(e) skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis til første bolig som har tilhørende atkomst fra veien.

##### § 13 Kjørevei med fortau VF1 + VF2

1. Regulert veibredde for VF1 er 8,5 m, asfaltert kjørebane skal være 5,0 m, ensidig utvidet fortau skal være 2,0 meter. Der det av hensyn til terreng ikke er mulig å anlegge fortau på 2,0 meter kan fortauet unntaksvis være 1,5 meter bredt. Regulert veibredde for VF2 er 7,0 meter, hvorav 2,0 meter er fortau og 4,0 meter er kjørebane. Veiskjæringer mot friluftsområdene F3 og F7 skal i størst mulig grad utformes på en terrengtilpasset måte uten åpen steinfylling.
2. VF1 og VF2 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis til første bolig.

##### § 14 Gang- og sykkelvei GS1

1. Regulert bredde skal være 5,0 meter, asfaltert bredde skal være 3,0 meter bortsett fra at gang- og sykkelvegen kan anlegges som bordgang over sumpområdet mellom Krogstادتjernet og Drottevik. Bordgangen skal ha rekkverk, og det skal være mulig å utføre snømåking og vedlikehold på gang- og sykkelvegen.
2. Gang-/sykkelveien med gangbro skal ha en god estetisk og terrengtilpasset utforming.
3. Høyde for gangbroen skal være 5,0 meter over høyeste regulerte vannstand.

4. Gang- og sykkelveien med gangbro til Neset skal være ferdigstilt før første bolig i planområdet gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
5. Det skal være fysisk sperre til hinder/ulempe for biltrafikk i begge ender av gang- og sykkelvegen. Sperringene skal ikke hindre ferdsel med barnevogn og rullestol, og de skal være mulig å fjerne ved nødvendig vedlikehold og brøyting.

#### **§ 15 Parkeringsplass P1**

1. P1 skal tilrettelegges for 2 HC-plasser og 7 ordinære biloppstillingsplasser.
2. I P1 kan det settes opp avfallsdunker/ dunker for resirkulering.

#### **§ 16 Annet veiareal**

1. I annet veiareal inngår skjæringer og fyllinger. Veiskjæringer og fyllinger skal utformes på en terrengtilpasset måte, steinfyllinger skal dekkes til av jordmasser fra planområdet og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon.
2. I område regulert til annet veiareal på Neset skal det opparbeides enkel snuplass for renovasjonsbiler og annen motortrafikk til eiendommene. Snuplassen skal kunne brukes hele året og kan ha grusdekke evt. jord og gress. Snuplassen skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelvegen.

### **FAREOMRÅDER**

#### **§ 17 Høyspenningsanlegg**

1. Det kan ikke bebygges innenfor fareområdet til høyspenningsanlegget.

### **SPESIALOMRÅDER**

#### **§ 18 Friluftsområde på land**

1. Området skal i størst mulig utstrekning fremstå som skogspreget utmark/naturmark, og skal fungere som friluftsansett, samt være en vegetasjonsskjerm for vær, vind og innsyn. Før det bygges kommunaltekniske bygg i områdene, F1-F3, og før det startes bygging av første boenhet innenfor reguleringsplanområdet, skal skjøtselsplan med kart og bestemmelser for friluftsområdene på land være godkjent av det faste utvalget for plansaker i kommunen. Skjøtselsplanen med bestemmelser skal vise og omfatte alle kommende bygg, traseer, skjøtsel og andre tiltak i friluftsområdene. Skjøtselsplanen skal være i tråd med reguleringsplan for Mosebyneset og tilhørende reguleringsbestemmelser.
2. Skjøtselsplanens hensikt er tredelt:
  - a. ivareta natur,
  - b. ivareta et vassdragsnært landskapsbilde med vegetasjon som skjerm mellom vassdraget og bebyggelsen og mellom boligfeltene på Mosebyneset, og
  - c. legge til rette for allmennhetens bruk av området for enkel rekreasjon/friluftsliv.

3. Mellom vassdraget og boligtomtene skal stormsterke furuer bevares. Utvalgte skjermende trær bør ivaretas over hogstmoden alder. Trær bør ikke toppskjæres. Hogstmoden granskog bør hogges, men skjøtselsplanen må ha en plan for etablering av ny vegetasjonsskjerm. Parkpreg i deler av området kan tillates. Ved etablering av ny vegetasjon skal hovedtyngden utgjøres av stedegne løvtrær. Vegetasjon i busksjiktet som or, svartor og vier, skal bevares mot og i bukter og våtlendte områder.
4. I området rundt Drottevik skal vegetasjon som løvtrær og furu i kantsonen opp til 30 meter bevares.
5. I området fra Sauelauga og nordover skal kantsonevegetasjonen bevares. Den grønne skråningen fra kantsonen til boligtomter skal bestå.
6. I de grønne korridorene mellom tomteområdene skal eksisterende vegetasjon bevares.
7. Gjerder er ikke tillatt, med mindre det er en forutsetning for rent driftsmessige hensyn.
8. Det tillates oppført kommunaltekniske bygg som pumpehus og transformatorstasjon i Drottevik. Det tillates permanent kjørevei for drift og vedlikehold av de kommunaltekniske byggene. Bredde på kjørebane skal være 2,5 meter og underlaget skal være fast med mulighet for helårsbruk. Asfalt tillates ikke. Det skal tilstrebes å kunne benytte gang- og sykkelvegen mest mulig av strekningen fra kjøreveg, VF1.
9. Det tillates ikke opparbeiding av asfaltert atkomstvei til småbåtanlegget PS1.
10. I område F7, mellom B18 og VF1 kan det tillates parkering. I dette området skal det tilrettelegges for minimum 1 HC-parkeringsplass. Parkering i dette området skal kun betjene friluftsområdet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
11. Det tillates opparbeiding av sti i friluftsområde, F3, og traseen skal i størst mulig grad anlegges mest mulig parallelt med vassdraget ihht. kartfigur s. 17 i planbeskrivelsen. Stien skal gis god terrengtilpasning slik at den ikke blir skjemmende sett fra vassdraget, og slik at den kan brukes av flest mulige brukere. Deler av turstien bør sammenfalle med atkomstvei til de kommunaltekniske byggene.

#### § 19 Friluftsområde i sjø og vassdrag

1. Nye brygger tillates ikke.
2. Det tillates ikke oppankring av båter og lignende i bøyer, staker eller etablering av moringer eller lignende.

#### § 20 Privat småbåtanlegg (sjø)

1. PS1 skal benyttes til småbåtanlegg for beboere på Neset og Mosebyneset. Det skal legges til rette for 40-60 båtplasser innenfor arealet til småbåtanlegg.
2. Brygger for småbåter skal være flytebrygger. Bryggen skal ikke oppføres med gjerder.
3. Det tillates ikke mudring eller annen type inngrep i sjøbunnen i forbindelse med anlegget.

### § 21 Område for særskilte anlegg (båtslipp og verksted/kaianlegg)

1. I området tillates drift som båtslipp og verksted og annen tilsvarende virksomhet. Eksisterende bebyggelse og anlegg/konstruksjoner inngår i planen.

### § 22 Bevaring

1. Eksisterende bebyggelse og anlegg som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg, opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
2. Det kan tillates nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge. Nye bygninger og anlegg skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel i området.

### § 23 Bevaring av kulturminner – område med steinalderboplasser

1. Boplasser fra steinalder er automatisk fredet jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Jf. Kulturminnelovens § 3. Nødvendig tynningshogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor spesialområdene er tillatt. Derimot skal rotvelt rapporteres til fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse herifra.

### § 24 Frisiktzone

1. I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

## FELLESAREALER

### § 25 Felles lekearealer

1. L1-L5 skal nyttes til lekeareal, og være felles for B1-B24.
2. Felles lekeareal L1 skal være ferdigstilt før første midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis til bolig i B1-B5.
3. Felles lekeareal L2 skal være ferdigstilt før første midlertidige brukstillatelse/ferdigattest gis til bolig i B23-B24.
4. Felles lekeareal L3 skal være ferdigstilt før første midlertidige brukstillatelse/ferdigattest gis til bolig i B19-B22.
5. Felles lekearealer L4 og L5 skal være ferdigstilt før første midlertidige brukstillatelse/ferdigattest gis til bolig i B6-B18.
6. Felles lekearealer skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.
7. Felles lekearealer skal utformes i henhold til prinsipper om universell utforming.
8. Det skal opparbeides balløkke på L4, jfr. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

## KOMBINERTE FORMÅL

### § 26 Annet kombinert formål – område for jord- og skogbruk/område for steinbrudd og masseuttak.

1. Området skal nyttes til uttak av masser for anleggelse av teknisk infrastruktur innen planområdet. Området, M/S1, skal tilbakeføres til opprinnelig topografi etter endt masseuttak. Uttak og tilbakeføring skal være avsluttet innen 5 år. Etter 5 år gjelder formålet jord- og skogbruk.
2. Støy, støv og annet utslipp fra uttaket og virksomheter i forbindelse med uttaket skal ikke være til ulempe for grunnvannsforekomster og tilliggende støy- og støvømfintlige områder, og skal til enhver tid ligge innenfor de forskrifter og øvrige regler som er fastsatt av Miljøverndepartementet. Det skal anlegges en voll/demning for å hindre avrenning fra masseuttaket ned i resipient. Eventuelle støvpartikler skal fanges opp i demningen ved vanning.
3. Uttak av masser kan kun skje mellom klokken 07.00 og 18.30 på hverdager.
4. Området skal gis en sikker terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø, og uttaksområdet med bruddkanter, driftsveier, lagring m.v. skal tilpasses omgivelsene, jfr. pbl. §§ 68, 74.2 og 89.
5. Sprengnings-, gravings- og fyllingsarbeider skal være fastlagt på forhånd og nødvendige tiltak satt i verk for å sikre mot skade på person, eiendom og trafikk, jfr. pbl. § 100.
6. Uttaksområdet skal være sikret slik at det er utilgjengelig for allmennheten.



# Nabolagsprofil

Øyestikkern 5B

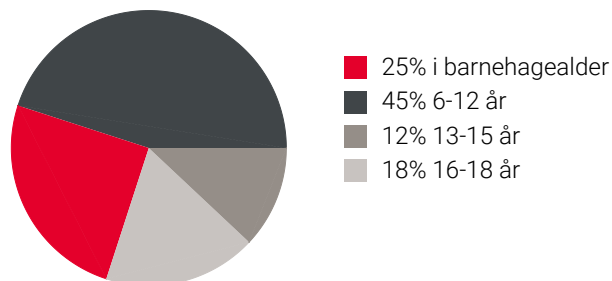
## Offentlig transport

🚗 Spernes Linje 412, 475	4 min 🚶 3.5 km
🚉 Mysen stasjon Linje R22	28 min 🚶 26.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚶

## Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.) 361 elever, 21 klasser	6 min 🚶 3.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	27 min 🚶 26.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	32 min 🚶 37.5 km

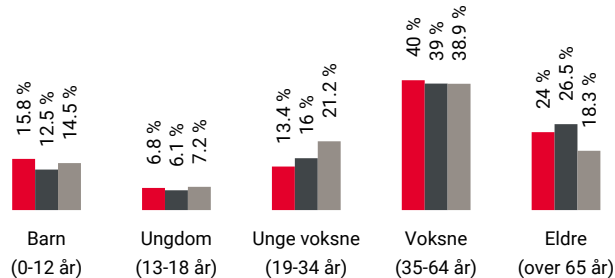
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



### Område

🔴 Grunnkrets: Klund	425	199
🟤 Kommune: Marker	3 578	1 885
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

### Personer

425
3 578
5 425 412

### Husholdninger

199
1 885
2 654 586

## Barnehager

Tussilago barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 🚶 3.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 🚶 4.5 km
Øymark barnehage (1-5 år) 25 barn	12 min 🚶 10.1 km

## Dagligvare

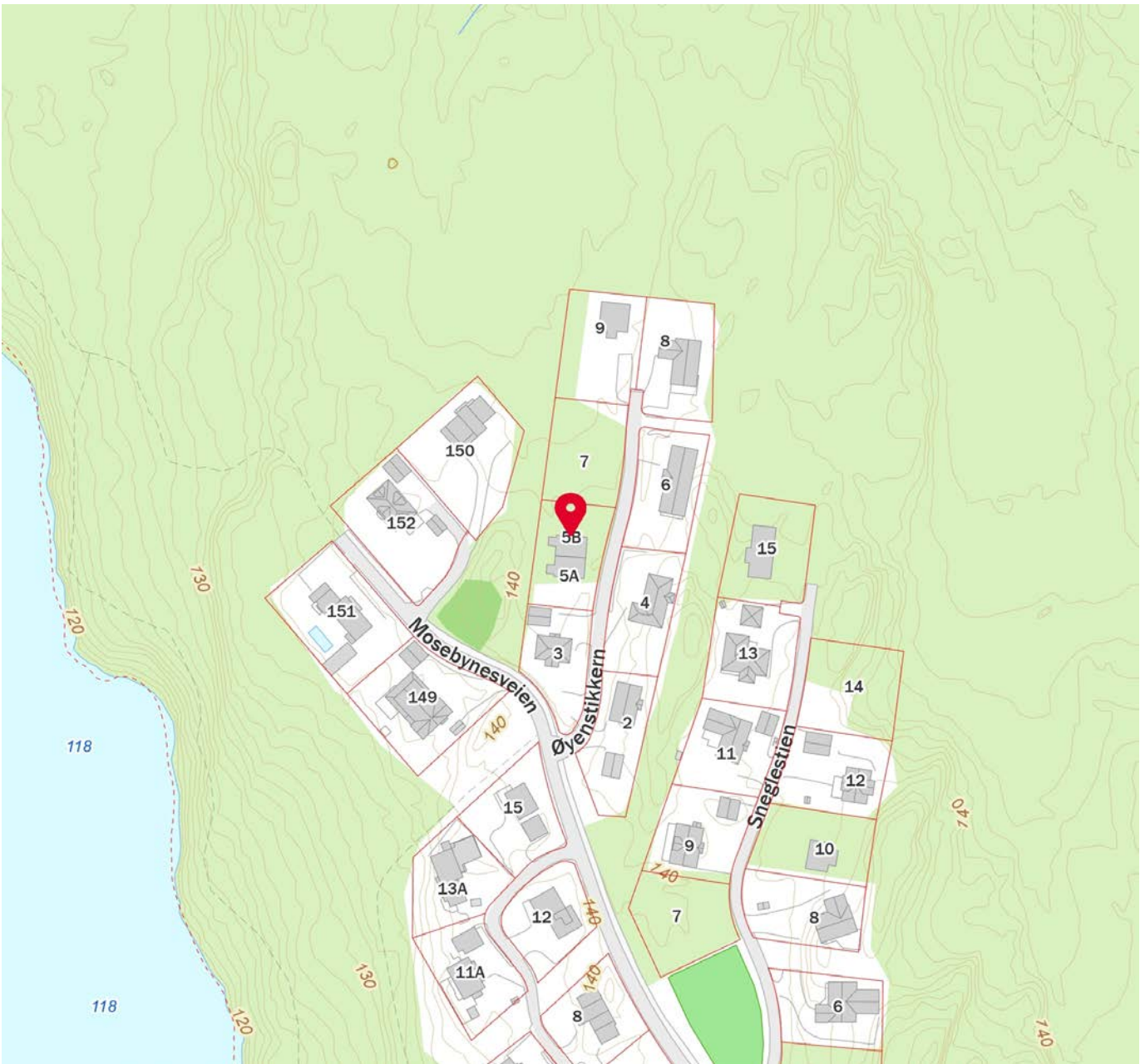
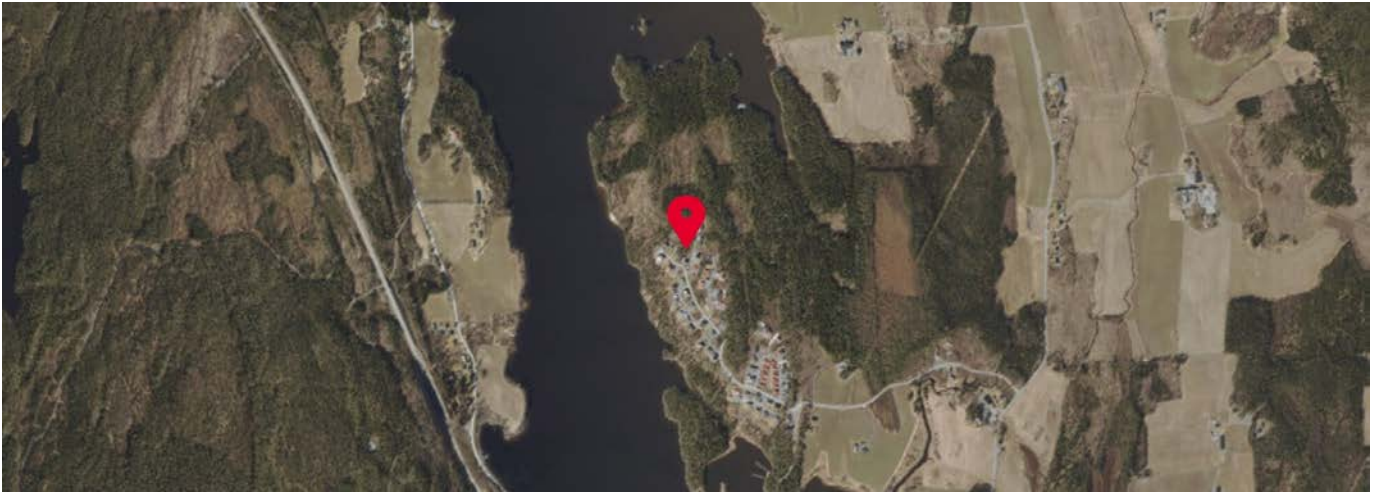
Coop Extra Ørje Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.9 km
Rema 1000 Ørje	5 min 🚶

## Sport

⚽ Markerhallen Aktivitetshall	6 min 🚶 3.2 km
⚽ Marker skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚶 3.3 km
🏊 Family Sports Club Ørje	6 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mysen	26 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øyestikkern 5B  
1870 ØRJEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Elin WesterbyTelefon: 994 24 669  
E-post: elin.westerby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre