



aktiv.

Haretråkket 1H, 1870 ØRJE

**Ørje - Pen 2-roms leilighet med
kort vei til sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvsø

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvsokudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN

Ørje - Pen 2-roms leilighet med kort vei til sentrum.

Velkommen til en fin andelsbolig over to plan i det rolige og barnevennlige området Ørje i Marker kommune. Boligen ligger sentralt, men tilbaketrukket, med kort avstand til Ørje sentrum som tilbyr dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Området har gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turstier og friluftsområder, samt enkel adkomst til kollektivtransport og hovedveinettet.

Boligen, oppført i 1988, har et bruksareal på 82 m². I første etasje finner du entré og trapperom, mens andre etasje rommer stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 5 m². Boligen har en utvendig sportsbod på 4 m² og felles parkeringsarealer. Kjøkken og bad er fra byggeåret, med vedovn i stuen og varmekabler på badet.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 450 000,-	Tomtstr.:	3428 m²
Fellesgjeld:	Kr 123 270,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 8 190,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 1 581 460,-	Gnr./bnr.	Gnr. 90, bnr. 300
Felleskostn.:	Kr 5 469,-	Andelsnr.:	8
Selger:	Tor Arne Makksund	Oppdragsnr.:	1113250267
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1988		
BRA-i/BRA Total	82/86 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	158
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 8 m² Entré/trapperom og utvendig sportsbod

BRA-e: 4 m² Utvendig sportsbod

2. etasje

BRA-i: 74 m² Repos, bod, soverom, bad, kjøkken, stue og gang

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Ihht. NS 3940:2023+AC:2024 skal trappearealet legges til den etasjen trappen går opp til.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3428 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og

naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Ørje, Marker kommune. Området er preget av begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og barnevennlig nærmiljø. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og mindre boliggrupper med tilsvarende standard.

Det er kort avstand til Ørje sentrum, hvor man finner et bredt tilbud av dagligvarebutikker, servicetilbud, skole, barnehage og øvrige offentlige funksjoner. Rema 1000 Ørje og Coop Extra Ørje ligger henholdsvis 12 og 14 minutters gange unna. Post i butikk, PostNord er tilgjengelig innen 1.3 km.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Ørje busstorg 18 minutter unna, og Mysen stasjon 27 minutter unna.

Nærmiljøet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til nærliggende grøntområder, turstier og friluftsområder, som er godt tilpasset helårsbruk. Helgetjern Øst med ballbinge for ballspill ligger kun 4 minutters gange unna, og Markerhallen aktivitetshall er 18 minutter unna.

Beliggenheten kombinerer rolige bo omgivelser med nærhet til nødvendige servicetilbud og kommunikasjonsforbindelser, og fremstår som velegnet for både familier og øvrige boligformål.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsbolig over to plan, oppført i 1988. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning av ukjent alder.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Lufting skjer fra raftene, med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Boligen har vinduer i PVC med 3-lags glass fra 2018. Boligen har malt ytterdør med glassfelt, og en balkongdør i PVC med 2-lags glass i stuen, begge fra 2018.

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong fra byggeåret. Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med treheller på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. For skjerming er det montert en leveg i malt trevirke mot nabo.

Andelen disponerer en bod i et felles, frittliggende bygg på tomten. Boden er oppført i en uisolert bindingsverkkonstruksjon i tre med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er formet som et pulttak med ukjent tekking.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkongen viser tegn til elde og slitasje, med værslitt og sprekker i trevirket.

Balkongen var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenset inspeksjon.

- Utvendig sportsbod

Avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater

Avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. På grunn av manglende tilgang til sotluken, har det ikke vært mulig å vurdere denne.

- Innvendige dører

Avvik: Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, med synlige hakk og merker på overflater. I skapet under vasken er veggkonstruksjonen åpnet opp og mangler en dekkende gipsplate.

- Kjøkken - 2.ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren med loftsvifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tilstanden på trauret lot seg ikke inspisere pga mangle tilkomst.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. Sutaksplatene er tydelig fuktpåvirket, med synlige fuktskjolder/skader. Mot sørøst er det også synlige fuktskjolder på takstolene samt også rundt

takgjennomføringer.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det ble påvist korroderte skruer i sluket.

- Rundt avløpsrøret til toalettet ble det avdekket skader og utettheter i vinylen.

- Det er påvist utføringer rundt vinduer med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

- Vegger består av uegnede materialer.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har sett muselort , og lagt ut feller men ingen fagst

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 8 kvm: Entré/trapperom og utvendig sportsbod

BRA-e 4 kvm: Utvendig sportsbod

2. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Repos, bod, soverom, bad, kjøkken, stue og gang

TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles parkeringsområde.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87375228

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 450 000

Formuesverdi primær

Kr 363 869

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 455 477

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Medlemskap i SOBBL pr. andelseier (Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-) kr. 550,- betales av kjøper/e, 550 kr

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 469 kr i måneden fordelt som følger:
- Renter: 493 kr i måneden
- Felleskostnader : 3 849 kr i måneden
- Avdrag: 1 127 kr i måneden

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift og vedlikehold, forsikringer (ikke innbo), div.honorarer m.m.

Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 469

Andel Fellesgjeld

Kr 123 270

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.11.2025

Andel fellesformue

Kr 67 135

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Helgetjern Øst Borettslag

Organisasjonsnummer

950640820

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Helgetjern Øst Borettslag er et borettslag i Marker kommune. Selskapet består av 15 andelsleiligheter. Organisasjonsnummeret er 950640820. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen for 2024 ble tatt til orientering.
- Gun Sandem Orderud og Merethe Weigner Tvedten ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år.
- Birger Iversen og Trond Tøften ble gjenvalgt som varamedlemmer for 1 år.
- Wilfred Jensen ble valgt som delegat med Gun S. Orderud som vara til SOBBLs generalforsamling for 1 år.

Pågående saker:

- Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024: Montert brannstiger, reparasjon av takhatter i åttemannsboligen, service på utekraner samt innkjøp av terrassebeis.
- Styret har følgende saker under arbeid og planlegging: Maling og vedlikehold av terrasser.
- Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
- Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12136437737, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28-11-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 28-11-2025: kr 2026737

Andel av saldo: kr 123271

(siste termin 30-06-2033)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (257 060,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (304 420,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Maling og vedlikehold av terrasser.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt

forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

3. Det er vedlikeholdsplikt av fellesareal og grøntanlegg. Andelseier skal utføre disse arbeider til de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 300 i Marker kommune. Andelsnr. 8 i Helgetjern Øst Borettslag med orgnr. 950640820

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3122/90/300:

09.01.1987 - Dokumentnr: 227 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3122 Gnr:90 Bnr:244

01.01.2020 - Dokumentnr: 727960 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:300

01.01.2024 - Dokumentnr: 837597 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:300

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 16.02.1988

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger eldre reguleringsplan Helgetjern øst (plan-ID 19790001). Planen regulerer 3 290 kvm av eiendommen til boliger og 151 kvm til kjørevei.. 27.08.1979

Eiendommen følger Kommunedelplan Ørje 2007-2019, ikrafttredelse 18.12.2007. I denne planen er 3 428 kvm avsatt til Boligområde, Nåværende, og 13 kvm er avsatt til Viktige ledd i kommunikasjonssystemet, Nåværende. Eiendommen følger også Kommuneplan Marker kommune 2005-2017, ikrafttredelse 22.11.2005, hvor 3 441 kvm er avsatt til Tettbebyggelse, Nåværende.

Det pågår planarbeid i nærområdet for Fortau Lihammeren – Ørje, Hyttefelt Spjudnes og Ørjetun.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

123 270 (Andel av fellesgjeld)

1 573 270 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 800 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

8 190 (Omkostninger totalt)

17 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 581 460 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 590 360 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 593 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 190

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistår av

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026

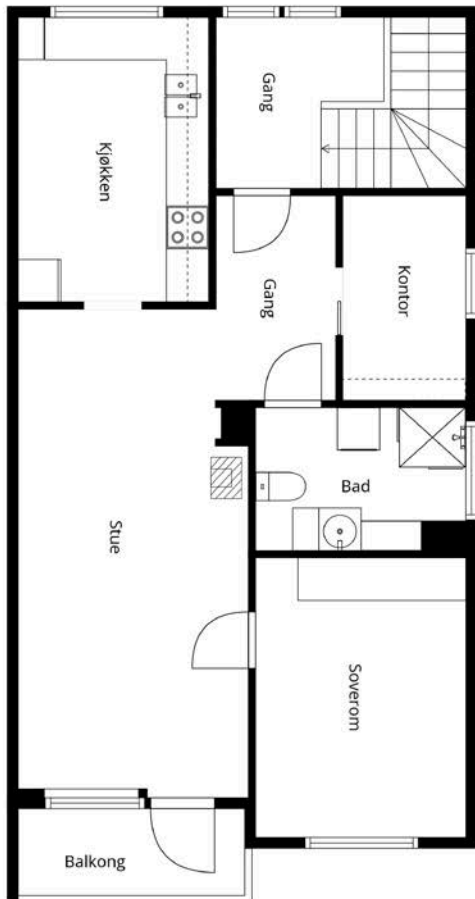
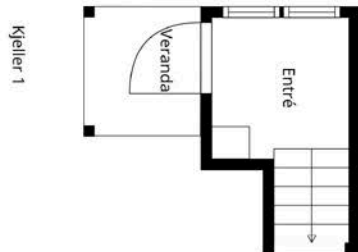


FOTO
steterna

Tegningen lages med Cubicsoft-teknologi. Ikke miljøfarlig tegning. Avvik kan forekomme.







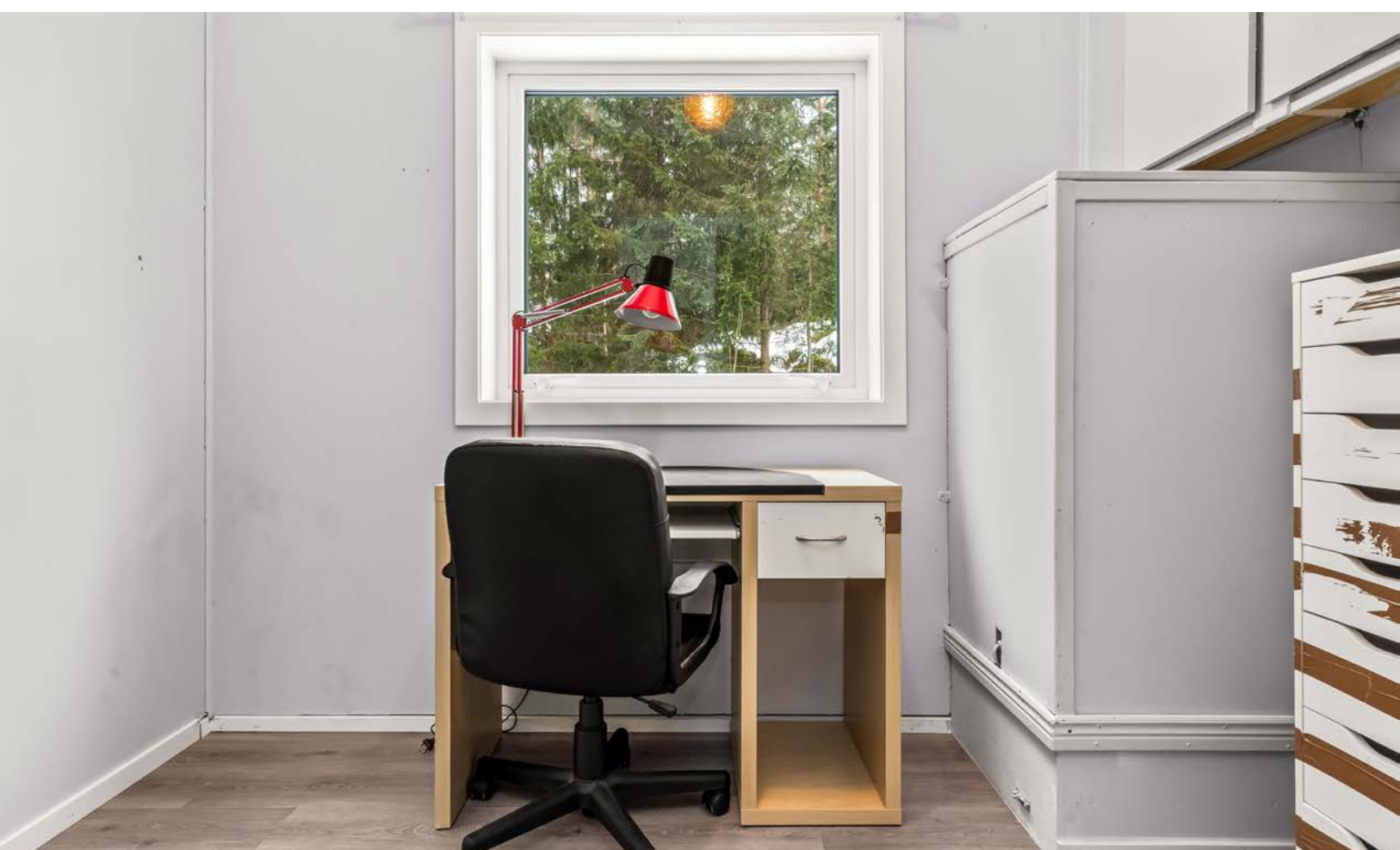


























Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Haretråkket 1 H, 1870 ØRJE



MARKER kommune



gnr. 90, bnr. 300



Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1853

Referansenummer: KD3928

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringsseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
christian@amundsentaksering.no
957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsbolig over to plan med et bruksareal BRA-I på 82 m², oppført i 1988.

Planløsning:

1.etasje: Entré/trapperom.
2.etasje: Repos, gang, bod, soverom, bad, kjøkken og stue.
Romhøyden i stuen er målt til 236 cm..
Boligen disponerer i tillegg en utvendig sportsbod på 4 m².

Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong på 5 m² fra byggeåret.

Kjøkken:

Boligen er utstyrt med et kjøkken fra byggeåret. Innredningen har malte profilerte i tre, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Hvitevarer inkluderer komfyr og kjøll/frysenskap. Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Bad:

Boligen har et bad fra byggeåret i direkte tilknytning til gangen. Rommet har smartpanel på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vann og avløpsrør fra byggeåret, naturlig ventilasjon, vedovn i stuen og varmekabler på bad.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Om tomten:

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike

forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning av ukjent alder.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting skjer fra raftene, med forenklet undertak av sutakplater. I deler av loftet er det lagt gulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige.

Boligen har vinduer i PVC med 3-lags glass fra 2018.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, og en balkongdør i PVC med 2-lags glass i stuen, begge fra 2018.

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong på 5 m² fra byggeåret. Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med treheller på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. For skjerming er det montert en levegg i malt trevirke mot nabo.

Andelen disponerer en bod i et felles, frittliggende bygg på tomten. Bodene er oppført i en uisolert bindingsverkkonstruksjon i tre med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er formet som et pulttak med ukjent tekking, ettersom det lå store mengder snø på taket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinyl og laminat med varierende alder og tilstand.
- Vegger: Smartpanel og malt tapet.
- Himlinger: Malte gipsplater.

* I bod, gang og stue ble det i 2022 lagt nytt laminatgulv, samtidig som veggene ble oppgradert med ny smartpanel.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet et felles pipeløp av Leca eller tilsvarende

Beskrivelse av eiendommen

lettklinkerprodukt, med en vedovn plassert i stuen fra byggeåret. Sotluken er plassert hos nabo i 1. etasje.

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. På grunn av trappens alder må det påregnes jevnlig vedlikehold av overflater for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret, samt en slett og malt skyvedør i trefiner mellom bod og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et bad fra byggeåret i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har smartpanel på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av en malt servantseksjon med underskap og sideskap samt et speil med belysning over. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. I dusjsjonen er det plassert et frittstående kabinett med tilhørende blandebatteri. Ventilasjonen i rommet ivaretas gjennom naturlig avtrekk med ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et kjøkken fra byggeåret.

Innredningen har malte profilerte i tre, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap og fliser på vegg over benk. Hvitevarer inkluderer komfyr og kjøøl/fryseskap. Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Stoppekran er plassert på kontoret i tilknytning til bereder.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg.

Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På kontoret er det installert en innebygget varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret. Berederen er plassert i et trau med avløp.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i trapperom/repos.

- Hovedsikring 42 amp
- Kurser 9

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskafe.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. I borettslag tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

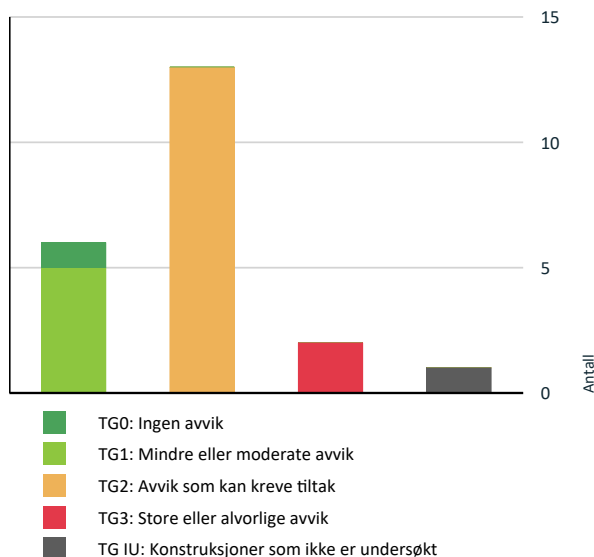
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger av boligen. Det er derfor ikke utført kontroll av dagens planløsning opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma skal innhente kommunale dokumenter og sammenholde disse med dagens bruk dersom tegninger foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra areal oppgitt i byggetegninger. Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, kan takstmann ikke foreta oppmåling av arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige.

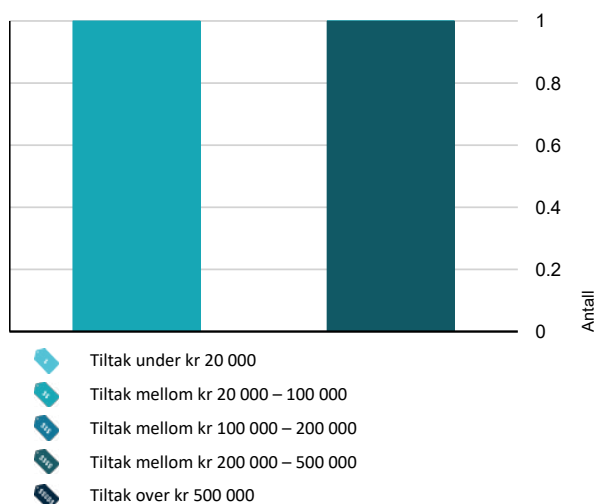
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. Sutaksplatene er tydelig fuktpåvirket, med synlige fuktskjolder/skader. Mot sørøst er det også synlige fuktskjolder på takstolene samt også rundt tagjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

- Det ble påvist korroderte skruer i sluket.
- Rundt avløpsrøret til toalettet ble det avdekket skader og utettheter i vinylen.
- Det er påvist utforinger rundt vinduer med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Vegger består av uegnede materialer.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsonen). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongen viser tegn til elde og slitasje, med værslitt og sprekker i trevirket. Balkongen var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenset inspeksjon.

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

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. På grunn av manglende tilgang til sotluken, har det ikke vært mulig å vurdere denne.

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

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

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

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tilstanden på trauret lot seg ikke inspisere pga mangle tilkomst.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, med synlige hakk og merker på overflater. I skapet under vasken er veggkonstruksjonen åpnet opp og mangler en dekkende gipsplate.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren med loftsvifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting. Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre takteking og undertak er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomspunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes når funksjonen svekkes, for å unngå lekkasjer og vannskader på bygningen.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning av ukjent alder.

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Lufting skjer fra raftene, med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen. Sutakplatene er tydelig fuktpåvirket, med synlige fuktskjolder/skader. Mot sørøst er det også synlige fuktskjolder på takstolene samt også rundt takgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres, og isolasjonsmatter må legges slik at de ikke presser raftepappen opp mot undertaket. Årsaken til påvist fukt bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen, samt for å unngå risiko for mugg- og råteskader.

Ettersom bygget er organisert som et borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer i PVC med 3-lags glass fra 2018.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

! TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, og en balkongdør i PVC med 2-lags glass i stuen, begge fra 2018.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en delvis overbygd vestvendt balkong på 5 m² fra byggeåret. Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med treheller på dekke, samt et rekkverk i malt trevirke. For skjerming er det montert en levenge i malt trevirke mot nabo.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen viser tegn til elde og slitasje, med værslitt og sprekker i trevirket. Balkongen var delvis snødekt på befaringstidspunktet, noe som begrenset inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og sprukket trevirke for å forlenge balkongens levetid og hindre ytterligere forringelse. Begrenset inspeksjon på grunn av snødekket medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende utbedring kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Utvendig sportsbod

Andelen disponerer en bod i et felles, frittliggende bygg på tomten. Bodene er oppført i en uisolert bindingsverkkonstruksjon i tre med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er formet som et pulttak med ukjent tekking, ettersom det lå store mengder snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte kostnader for borettslaget.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinyl og laminat med varierende alder og tilstand.
- Vegger: Smartpanel og malt tapet.
- Himlinger: Malte gipsplater.

* I bod, gang og stue ble det i 2022 lagt nytt laminatgulv, samtidig som veggene ble oppgradert med ny smartpanel.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet et felles pipeløp av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med en vedovn plassert i stuen fra byggeåret. Sotluken er plassert hos nabo i 1. etasje.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert. På grunn av manglende tilgang til sotluken, har det ikke vært mulig å vurdere denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av pipeløpet, inkludert sotluken, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert brannsikkerhet og mulig funksjonssvikt i pipen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. På grunn av trappens alder må det påregnes jevnlig vedlikehold av overflater for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

TG 2 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører fra byggeåret, samt en slett og malt skyvedør i trefiner mellom bod og gang.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, herunder merker i overflate og slitasje på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles og eventuelt utbedres for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og funksjonssvikt oppstå over tid.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Boligen har et bad fra byggeåret i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har smartpanel på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av en malt servantseksjon med underskap og sideskap samt et speil med belysning over. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. I dusjsonen er det plassert et frittstående kabinett med tilhørende bløndebatteri. Ventilasjonen i rommet ivaretas gjennom naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble påvist korroderte skruer i sluket.
- Rundt avløpsrør til toalettet ble det avdekket skader og utettheter i vinylen.
- Det er påvist utføring rundt vinduer med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Vegger består av uegnede materialer.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

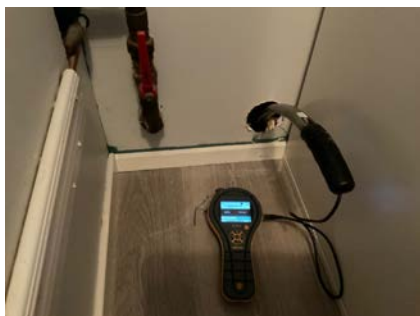


2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et kjøkken fra byggeåret.

Innredningen har malte profilerte i tre, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandeblender. Det er montert belysning under overskap og fliser på vegg over benk. Hvitevarer inkluderer komfyr og kjølfrysenskap. Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, med synlige hakk og merker på overflater. I skapet under vasken er veggkonstruksjonen åpnet opp og mangler en dekkende gipsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende gipsplate i skapet under vasken bør erstattes for å sikre tilstrekkelig brann- og fuktbeskyttelse, samt redusere risiko for skader på veggkonstruksjonen ved eventuell lekkasje. Eventuell fornyelse av innredningen anses som et subjektivt tiltak basert på brukers behov og preferanser.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er integrert i skapet over komfyren, med avtrekk via et mekanisk avtrekksanlegg og loftsvifte fra Flexit fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren med loftsvifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av kjøkkenventilatoren og loftsviften for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risikoen for dårlig luftkvalitet, redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Manglende tiltak kan føre til dårligere innelukk og potensielle lukt- og fuktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Stoppekrane er plassert på kontoret i tilknytning til bereder.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtipe, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vannrørene inspiseres av fagperson med VVS-kompetanse for å vurdere tilstand og behov for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er observert irr på rørene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer eller vannskader som følge av korrosjon og svekket rørkvalitet.



Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vegg eller vindusventiler i oppholdsrom som ikke har det.

! TG IJ Varmesentral

Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

! TG 2 Varmtvannstank

På kontoret er det installert en innebygget varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra byggeåret. Bereideren er plassert i et trau med avløp.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereider er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om bereideren er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til bereideren. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der bereideren er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tilstanden på trauet lot seg ikke inspisere pga mangle tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.
- Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å inspisere trauet for å sikre at det fungerer som tiltenkt, da manglende kontroll kan medføre at lekkasjevann ikke ledes bort, med risiko for fuktskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i trapperom/repos.

- Hovedsikring 42 amp
- Kurser 9

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Med bakgrunn i påviste avvik, alder og manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk: Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
 - Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskafe.
 - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. I borettslag tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

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

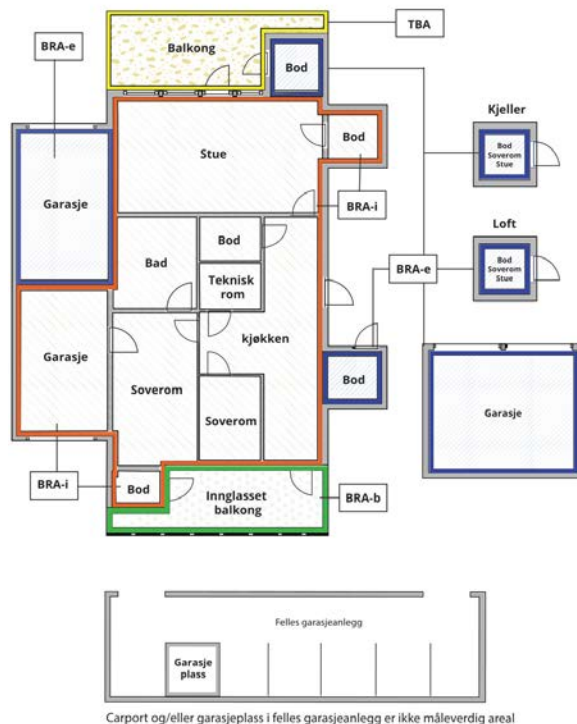
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	74			74	5
1.etasje	8	4		12	
SUM	82	4			5
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Repos, bod, soverom, bad, kjøkken, stue, gang		
1.etasje	Entré/trapperom, utvendig sportsbod	Utvendig sportsbod	

Kommentar

Ihht. NS 3940:2023+AC:2024 skal trappearealet legges til den etasjen trappen går opp til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger av boligen. Det er derfor ikke utført kontroll av dagens planløsning opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma skal innhente kommunale dokumenter og sammenholde disse med dagens bruk dersom tegninger foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra areal oppgitt i byggetegninger. Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, kan takstmann ikke foreta oppmåling av arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	90	300		0	3441 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haretråkket 1 H

Hjemmelshaver

Helgetjern Øst Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELGETJERN ØST BORETTSLAG	950640820			Makksund Tor Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og etablert boligområde i Ørje i Marker kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og barnevennlig nærmiljø. Bebyggelsen i området er variert, men domineres av eneboliger og mindre boliggrupper med tilsvarende standard og preg. Eiendommen har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med kort avstand til Ørje sentrum, hvor det finnes et bredt tilbud av dagligvarebutikker, servicetilbud, skole, barnehage og øvrige offentlige funksjoner. Området har god tilgjengelighet til lokal infrastruktur og kollektivtransport, samt enkel adkomst til hovedveinettet i retning både Mysen og Sverige. Nærmiljøet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til nærliggende grøntområder, turstier og friluftsområder, som er godt tilpasset helårsbruk. Beliggenheten kombinerer således rolige bo omgivelser med nærhet til nødvendige servicetilbud og kommunikasjonsforbindelser, og fremstår som velegnet for både familier og øvrige boligformål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en del av et etablert og gjennomarbeidet boligområde med felles preg og helhetlig utforming. Arealet rundt bebyggelsen er i hovedsak opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, samt grønne partier med naturlig vegetasjon og beplantning. Dette gir et ryddig og funksjonelt uteområde med tydelig skille mellom adkomst, parkering og private utearealer. Terrenget rundt boligen er svakt skrånende og naturlig tilpasset bebyggelsen, med gode drenerende masser og naturlige nivåforskjeller. Tomten har innslag av både plen, busker og trær, som bidrar til et grønt og skjermet preg, særlig mot ytterkantene av eiendommen. Vegetasjonen gir god avskjerming mot omkringliggende arealer og skaper en opplevelse av privatliv. Adkomst til eiendommen skjer via intern kjørevei med gruset dekke. Det er opparbeidet parkeringsarealer, samt separate sportsboder.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunalin fo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250267	

Selger 1 navn
Tor Arne Makksund

Gateadresse	
Haretråkket 1H	

Poststed	Postnr
ØRJE	1870

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250267

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 113250267

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Har sett muselort , og lagt ut feller men ingen fagst
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250267

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 113250267

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Arne Makksund	579de7e797ebcdbc3a1f71 1c96a87629f2b9ea09	27.11.2025 10:44:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250267

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 28.11.25 Side 1 av 2

Helgetjern d st Borettslag	V ³ r ref.:	111/8
Haretr ³ kket 1 H	Type:	Tilknyttet borettslag
1870 d RJE	Eiere:	Tor Arne Makksund
Organisasjonsnr: 950 640 820	Andelsnr:	8

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 327

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	603
	Felleskostnader - 1	3 675
	Avdrag	1 049

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	5 469
Felleskostnader:	Renter		493
	Felleskostnader - 1		3 849
	Avdrag		1 127

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	123 270	Gjeld siste ³ rsoppg.:	132 578
Klient ajourf. l ³ n:	2 026 737,45	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 179 661

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12136437737, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 28.11.2025: 2 026 737

Andel av saldo: 123 271

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2033)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Wilfred Jensen
Adresse:	Haretr ³ kket 8 A
Postnr/-sted:	1870 d RJE
Telefon:	Mob.: 97100007
E-post:	markfuru@online.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	67 135	Gjeld:	132 578	Andre inntekter:	2 914
		Utgifter:	7 972		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	130 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 90/285, 90/288, 90/300, 90/286

Bygningstype: i ttemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87375228
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Fjrst innflytting:	01.12.1987
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 28.11.25 Side 2 av 2

Helgetjern d st Borettslag	V ³ r ref.:	111/8
Haretr ³ kket 1 H	Type:	Tilknyttet borettslag
1870 d Rj E	Eiere:	Tor Arne Makksund

Organisasjonsnr: 950 640 820

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Helgetjern Øst Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00

Møtested: Marker Rådhus, møterom 2

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Ingen innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Ørje, 28. februar 2025

Hilsen styret i Helgetjern Øst Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Wilfred Jensen
Styremedlem, Merethe Weigner Tvedten
Styremedlem, Gun Sandem Orderud
Varamedlem, Trond Tøften
Varamedlem, Birger Iversen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Gun Sandem Orderud og Merethe Weigner Tvedten er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Birger Iversen og Trond Tøften er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Helgetjern Øst Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Helgetjern Øst Borettslag for 2024

Helgetjern Øst Borettslag, org.nr. 950640820 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Helgetjern Øst Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 15 enheter, og har beliggenhet i Marker kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Wilfred Jensen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Merethe Weigner Tvedten, Valgt fra 27.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gun Sandem Orderud, Valgt fra 27.04.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Trond Tøften, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Birger Iversen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøy Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Montert brannstiger, reparasjon av takhatter i åttemannsboligen, service på utekraner samt innkjøp av terrassebeis.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Maling og vedlikehold av terrasser.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Helgetjern Øst Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		653 244	634 128	653 230	725 150
Innkrevde kostnader finans		326 088	308 136	326 040	326 000
Sum inntekter		979 332	942 264	979 270	1 051 150
KOSTNADER					
Personalkostnader		0	0	1 100	1 100
Styrehonorar	1	31 800	30 000	31 800	33 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 483	4 230	4 500	4 800
Revisjonshonorar	3	3 875	3 750	4 000	4 100
Forretningsførerhonorar		51 230	50 310	51 310	53 370
Drift og vedlikehold	4	72 524	16 311	100 000	100 000
Forsikringer		67 232	56 046	62 770	78 660
Kommunale avgifter		297 654	212 708	279 600	326 160
Eiendomsskatt		58 060	57 169	76 230	58 100
Andre driftskostnader	5	4 901	5 526	15 800	15 800
Sum kostnader		591 758	436 050	627 110	675 090
Driftsresultat		387 574	506 214	352 160	376 060
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		6 034	5 093	0	0
Renteinntekter		41 880	29 996	0	0
Rentekostnader		131 068	116 315	130 160	119 000
Sum finansielle poster		-83 154	-81 226	-130 160	-119 000
Resultat		304 420	424 987	222 000	257 060
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		304 420	424 987	0	0

Balanse for Helgetjern Øst Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	7 435 000	7 435 000
Garasjer / carporter	7, 10	40 000	40 000
Sum anleggsmidler		7 475 000	7 475 000
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	85 450	67 232
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 109 759	993 813
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	5
Sum omløpsmidler		1 195 214	1 061 050
SUM EIENDELER		8 670 214	8 536 050

Balanse for Helgetjern Øst Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		4 111 901	3 807 481
Sum egenkapital	9	4 113 201	3 808 781
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 179 662	2 373 774
Borettsinnskudd	11	2 245 200	2 245 200
Garasjeinnskudd	11	40 000	40 000
Sum langsiktig gjeld		4 464 862	4 658 974
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 472	67 232
Påløpte renter		679	1 063
Sum kortsiktig gjeld		92 151	68 295
Sum gjeld		4 557 013	4 727 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 670 214	8 536 050

Helgetjern Øst Borettslag

Sted: Øst, dato: 19/2 25

Wilfred Jensen
Styreleder

Merethe Weigner Tvedten
Styremedlem

Gunv Sandem Orderud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	992 755	760 339
Endring disponible midler		
Årets resultat	304 420	424 987
Avdrag lån	-194 112	-192 572
Årets endring av disponible midler	110 308	232 415
Disponible midler	1 103 063	992 755
Omløpsmidler	1 195 214	1 061 050
Kortsiktig gjeld	-92 151	-68 295
Disponible midler	1 103 063	992 755

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	66 537	16 311
6603 Vedlikehold uteområde	5 987	0
Sum	72 524	16 311

Vedlikehold bygninger og uteområde gjelder bl.a brannstiger, rep. lufterør, montert stengeventil vvbereider og service utekraner.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	500
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 136	1 120
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 220	2 370
7770 Bank og kortgebyr	1 580	1 555
7771 Diverse purregebyr og renter	-36	-18
Sum	4 901	5 526

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1986 7 435 000

Bokfør verdi 31.12. 7 435 000

Tomten eies av borettslaget - Gnr. 90, bnr. 285, 286, 288 og 300 i Marker kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Kostpris 40 000

Bokført verdi 31.12. 40 000

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	85 450	67 232
Sum	85 450	67 232

Noter

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	3 808 781	3 383 793
Årets resultat	304 420	424 987
Egenkapital 31.12.	4 113 201	3 808 781

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136437737
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 373 774
Avdrag i perioden:	194 112
Lånesaldo 31.12:	2 179 662

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	173 401	520 203
	4	149 721	598 884
	8	132 572	1 060 576

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1993 kr 2 245 200. Garasjeinnskudd kr 40 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Helgetjern Øst Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helgetjern Øst Borettslag som viser et overskudd på kr 304 420. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 19. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helgetjern Øst Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 -
Møtested: Marker Rådhus, møterom 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 8

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 9

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Merethe W. Tvedten og Gerd Solberg

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Ingen inntømne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr 33.000 til intern fordeling. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Gun Sandem Orderud og Merethe Weigner Tvedten er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Begge ble gjenvalgt for 2 år. Valgt v/akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Birger Iversen og Trond Tøften er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Begge ble gjenvalgt for 1 år. Valgt v/akklamasjon.

6.3 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Wilfred Jensen som delegat med Gun S. Orderud som vara.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Ørje, 18.03.2025

Hanne Dybedahl, møteleder/referent (sign.)
Merethe W. Tvedten, protokollvitne (sign.)
Gerd Solberg, protokollvitne (sign.)



Vedtekter

for Helgetjern Øst borettslag org nr.950640820

tilknyttet

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 06.09.04, endret på GF 28.06.07.
Fjernet punkt 5-1 (8), vedtatt av generalforsamlingen 15.05.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Helgetjern Øst borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Marker kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR HELGETJERN ØST BORETTSLAG

1. Andelseier plikter å følge bestemmelsene i ordensregler og vedtekter, og rette seg etter de bestemmelser som blir truffet av styret..
2. Andelseier må erstatte all skade på borettslagets eiendom som skyldes han selv, hans husstand eller andre han har gitt tilgang til leiligheten.
3. Det er vedlikeholdsplikt av fellesareal og grøntanlegg. Andelseier skal utføre disse arbeider til de til enhver tid gjeldende bestemmelser.
4. Veranda/balkong
 - Verandabord skal ha samme bredde, være stående og ha samme farge som huset, eventuelt samme farge som vinduskarmer. Endring av farge fra veggfarge/vinduskarm krever enighet i rekka.
 - Endringer fra dagens verandaer skal søkes skriftlig til styret. Blir verandaen utvidet i størrelse, skal også kommunen søkes når det er nødvendig.
 - Skal man sette opp levegger eller lignende, må man spørre naboene, samt søke styret.
5. Varmepumper kan settes opp for hver enkelts beboers kostnad. For 8'er boligen skal den plasseres på inngangssiden. For rekkeleilighetene skal den plasseres på verandasiden (bak). På de tre andre husene plasseres den slik at det blir minst mulig støy og sjenanse for naboer. Fagfolk SKAL benyttes til monteringen. Annen plassering av varmepumpe må det søkes lagets styre om.
6. Motorkjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser/parkeringsområder.
7. Det er ikke tillatt å henge ut tøy, banke tepper eller lignende på søn- og helligdager.
8. Det skal være ro i leilighetene mellom kl 2300 (2400 lørdag) og kl 0600 (0730 søn- og helligdager).
9. Vattbleier og sanitetsbind må ikke kastes i klosettet.
10. Søppel pakkes inn og søppeldunker skal benyttes. Løst søppel må ikke plasseres ved husveggene eller andre steder på borettslagets eiendom.
11. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret. Muntlige klager vil ikke bli tatt til følge.
12. Andelseier kan ha inntil 4 fester i året, men husk å varsle naboene.



Marker kommune

Utskriftsdato: 28.11.2025

Adresse: Postboks 114, 1871 Ørje

E-post: post@marker.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	300	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Haretråkket 1H, 1870 ØRJE								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen privat vann tilknyttet offentlig nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen privat avløp tilknyttet offentlig nett?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Er det etablert uslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☒

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Vei

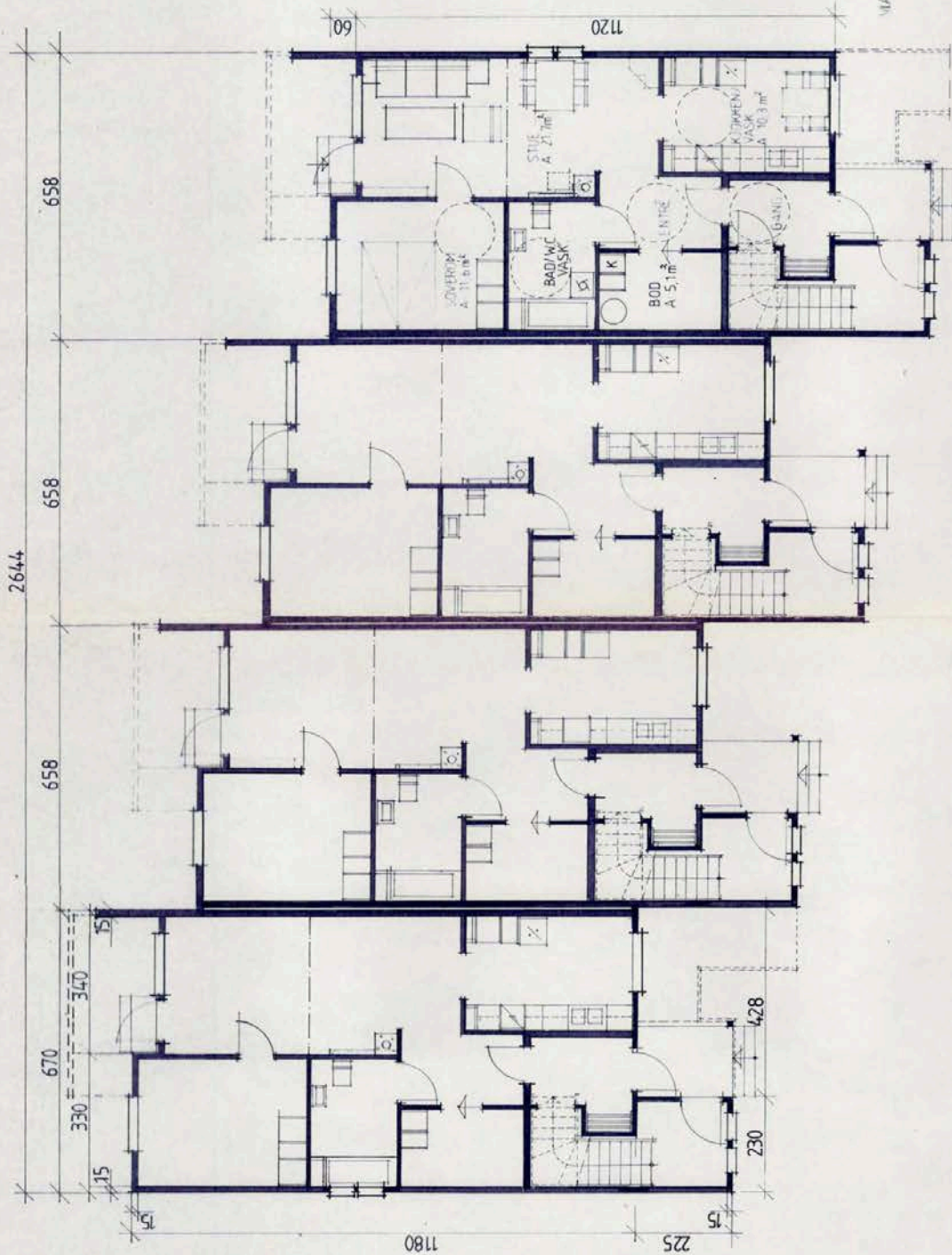
Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet vei
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

Det er felles vannmåler for alle boenheter. Borettslaget varsles ved eventuell fremtidig sanering.

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



MARKER BYGNINGSRÅD
Sak 179/86

relat.
oppdragsnr. / sak

SARPSBORG OG OMEGNS BBL
HELGETJERN II, MARKER

tegning

saks- og tegn. nr.

dato

1/9-86

1:100

Ø. 8625-401

HUS D PLAN, 1. ETG.

ARKITEKTKONTORET, PELLVGT. 61, 1700 SARPSBORG

tlf. 031 - 56100

NBBL
UTBYGGING

1/9-86

1:100

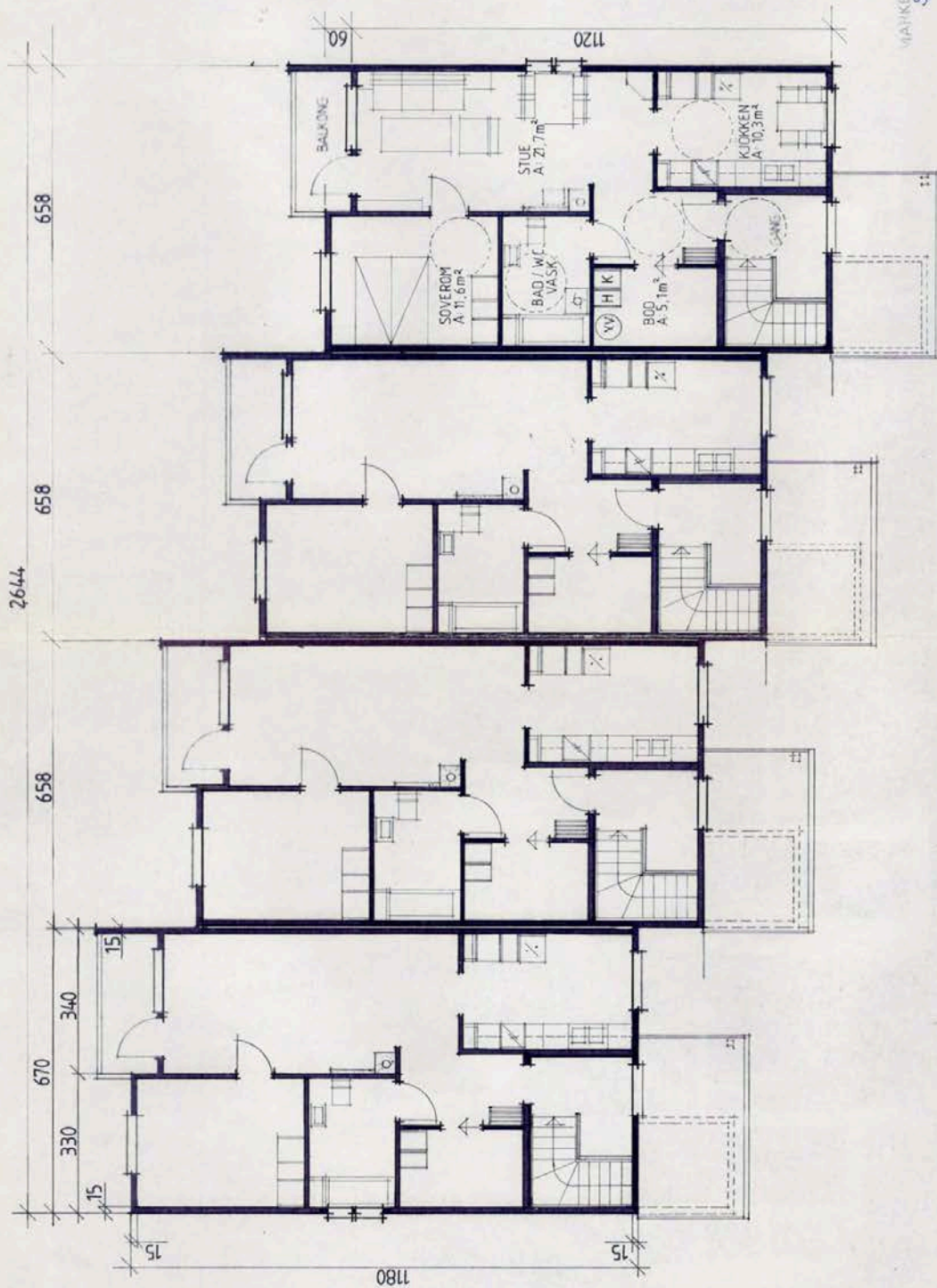
Ø. 8625-401

HUS D PLAN, 1. ETG.

ARKITEKTKONTORET, PELLVGT. 61, 1700 SARPSBORG

tlf. 031 - 56100

NBBL
UTBYGGING



MÅTAKER BYGNINGSRÅD
Salc 17/9/86



rettel
omdragsgraver / sak

SARPSBORG OG OMEGNS BBL
HELGETJERN II, MARKER

saksbehandler
1/9-86

tegnet
1:100

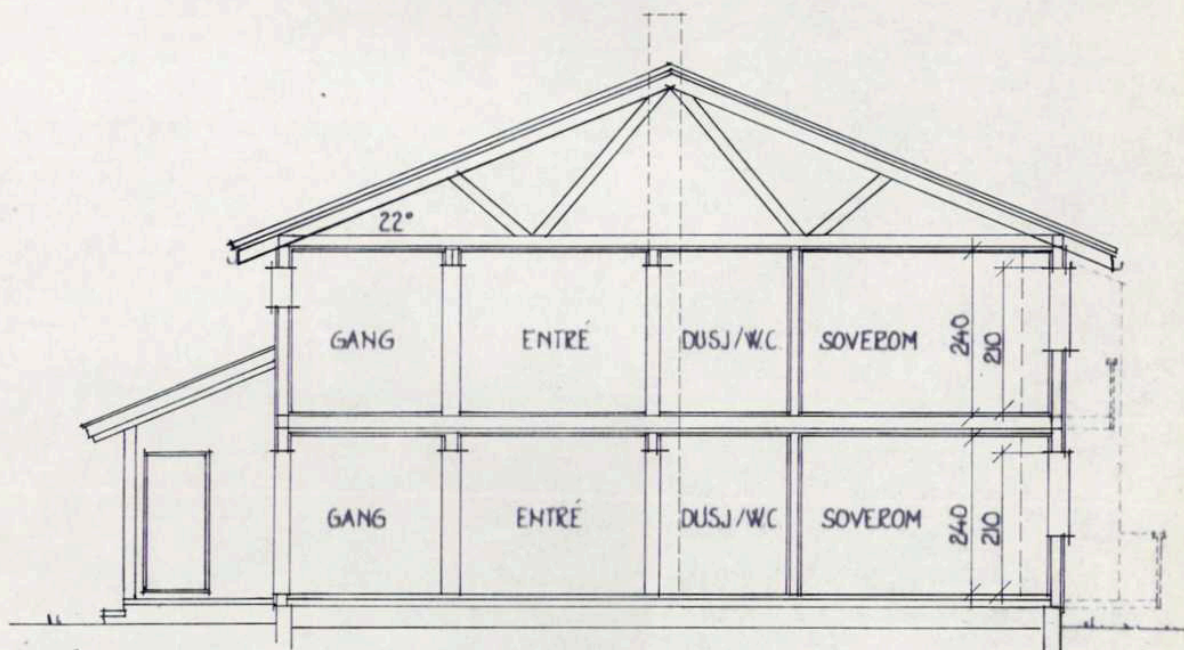
saks- og tegn. nr.:

HUS D PLAN, 2. ETG.

Ø. 8625-402

ARKITEKTKONTORET, PELLVGT. 61, 1700 SARPSBORG

tlf. 031 - 56100



MARKER BYGNINGSRÅD

Sak 179/86



rettet

oppdragsgiver / sak:

SARPSBORG OG OMEGNS BBL
HELGETJERN II, MARKER

tegning:

HUS D

SNITT

ARKITEKTKONTORET, PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

saksbeh.

164

dato:

1/9-86

tegnet

B.

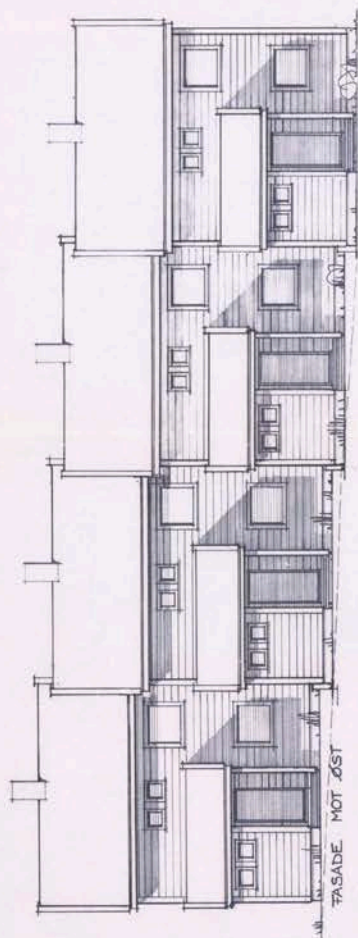
mål:

1:100

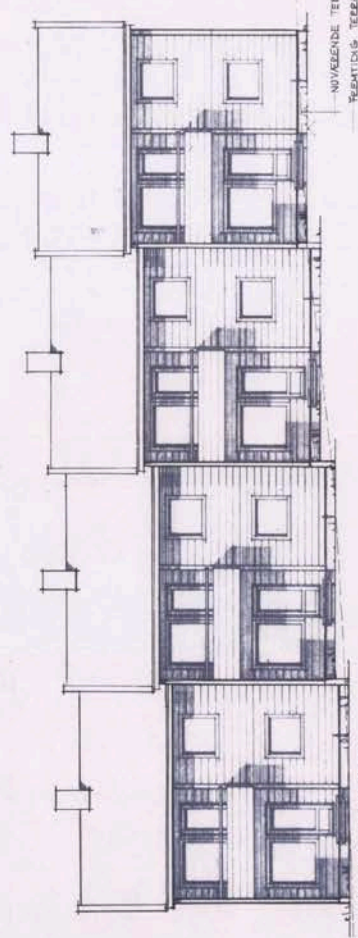
saks - og tegn. nr.:

Ø. 8625-403

tlf. 031 - 56100

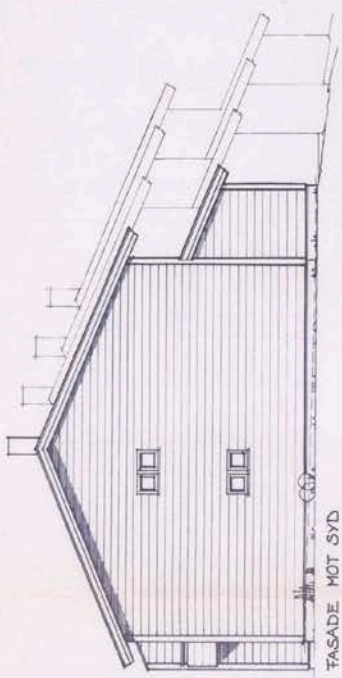


FASADE MOT ØST

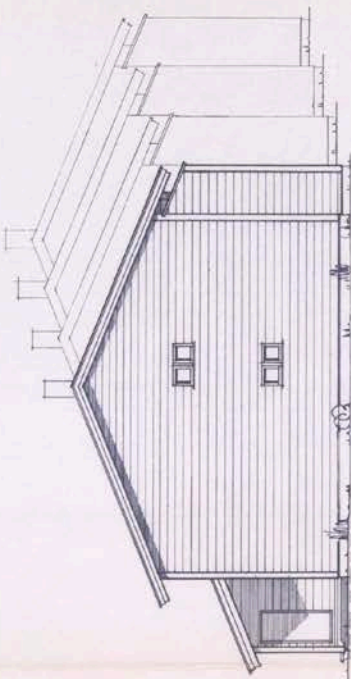


FASADE MOT VEST

NUVEENDE TEEKENS
TEKENTIG TEEKENS



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NOED

MARKER BOKVANGSRAD
500 179/86



SARPSBORG 06 OMEGNS BBL
HELGETJEEN II, MARKER.

1/9-86
1:100
1/100



HUS D FASADER
Ø 8625-404

ARKITEKONTORET, PELLVIGT 81, 1700 SARPSBORG
111 831 - 51189

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

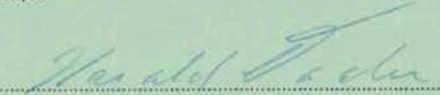
Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Haretråkket, Helgetjern øst		gnr. 90, bnr. 285 m.fl.		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg 15 leiligheter	09.09.86	10.09.86	179/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sarpsborg og Omegn Boligbyggelag		St. Mariegt. 79, Sarpsborg		031 55222
Anmelder		Adresse		Tlf.
NBBL Utbygging A/S		Postboks 54, Sarpsborg		031 56100
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Erling Gromholt		1870 Ørje		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Ørje,	16.02.88
	
Underskrift	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



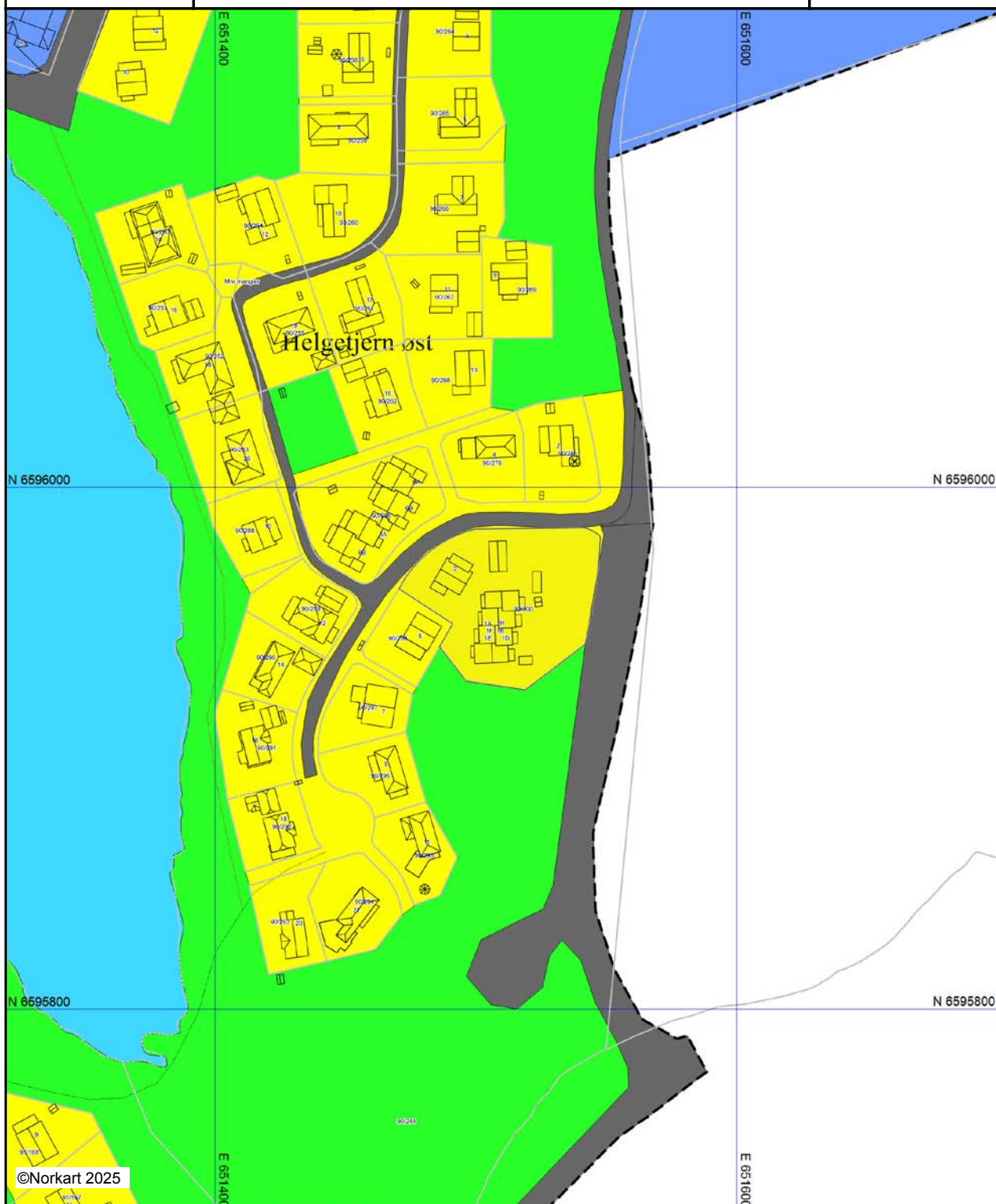
Marker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 90/300
Adresse: Haretråkket 1H
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Boligområde - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag - nåværende
-  Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Friområder
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommune: 3122 Marker

Eiendom: 3122/90/300/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

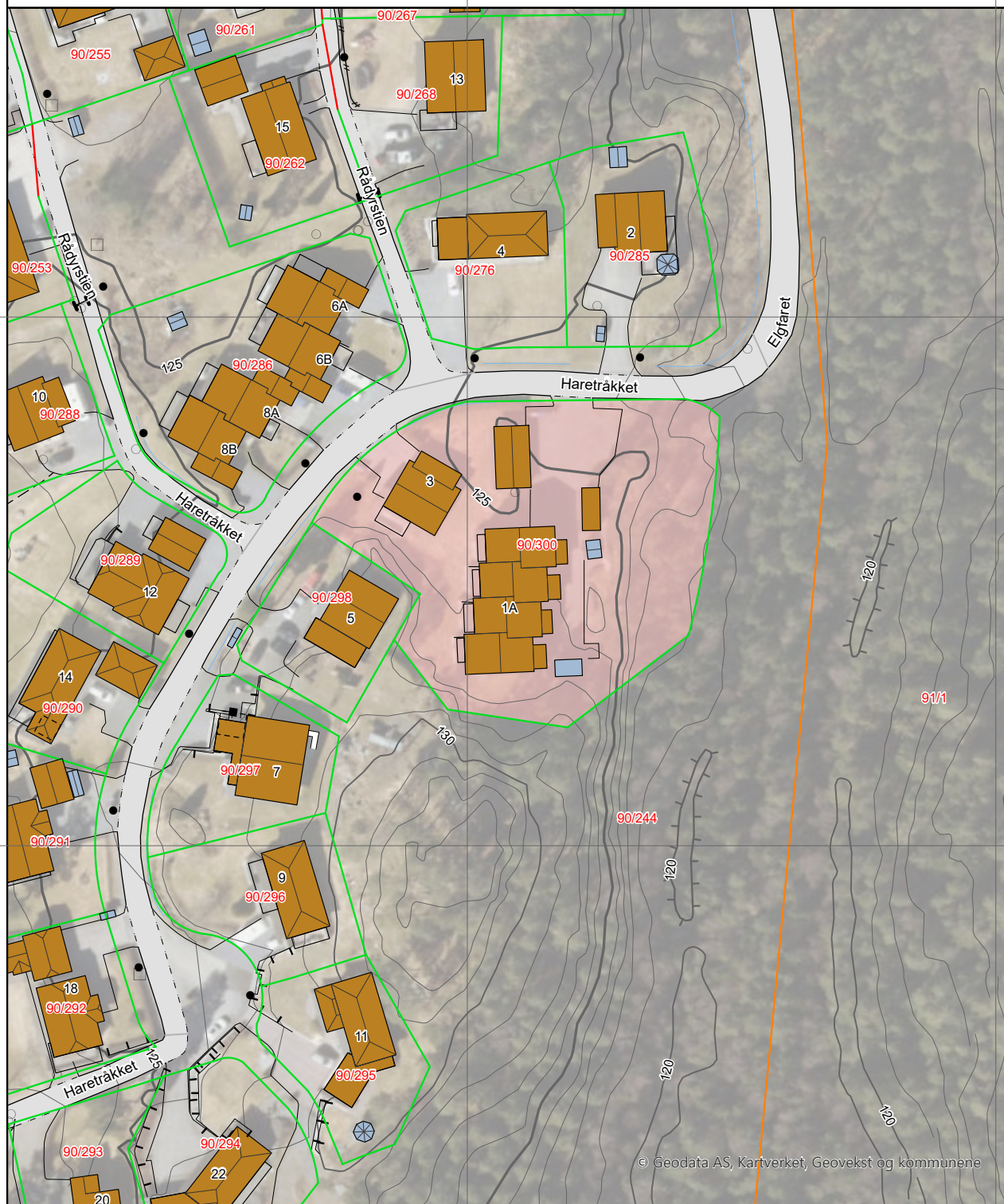
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 27.11.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

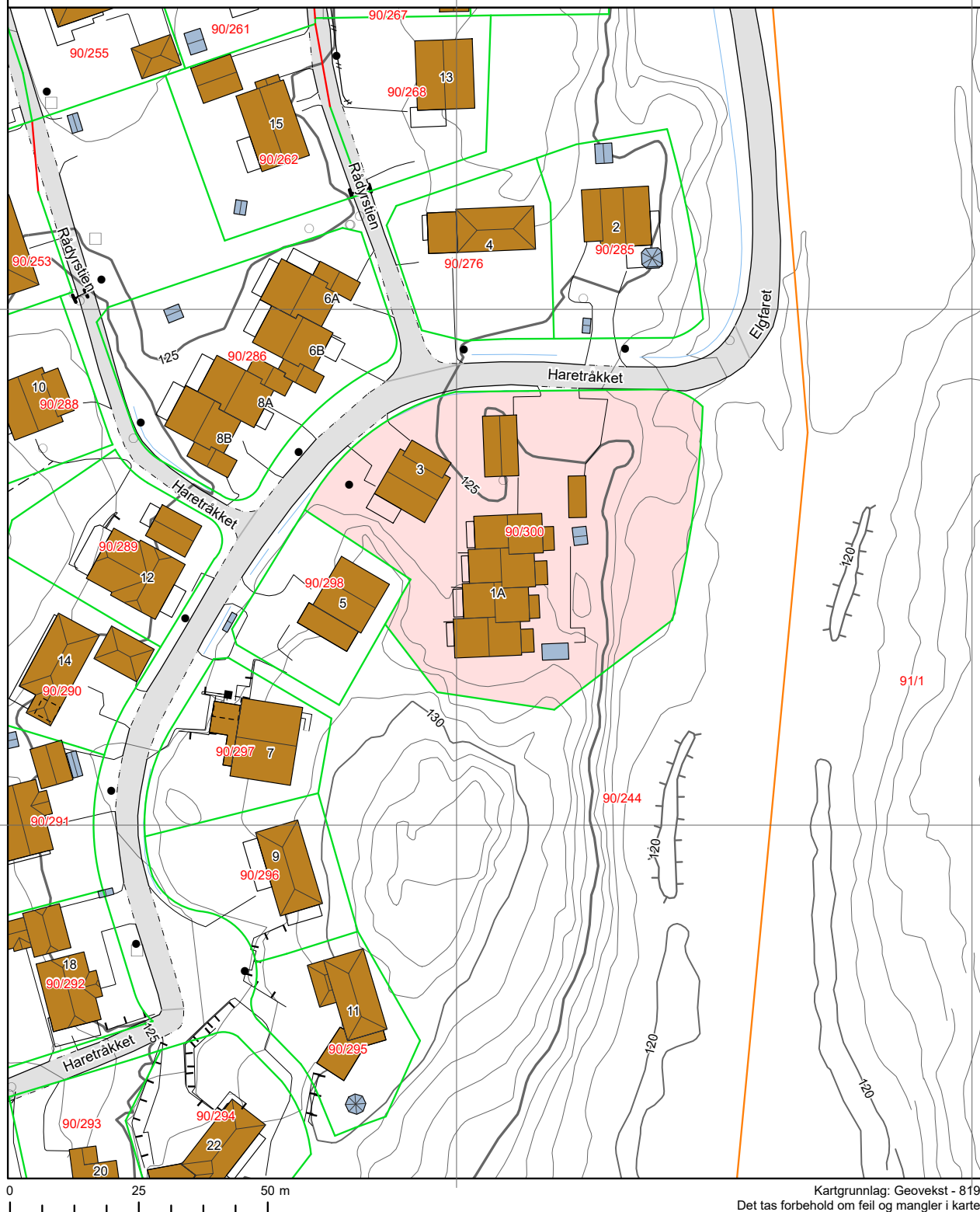
Kommune: 3122 Marker
Eiendom: 3122/90/300/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 27.11.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
HELGETJERN ØST, MARKER KOMMUNE

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

BOLIGAREALER

- § 2 I området kan oppføres frittliggende småhus i 1 etasje med innredet loft. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan innredet underetasje tillates i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- § 3 Bygningenenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Unntatt fra dette er området lengst mot nordøst, hvor bare 5% av netto tomteareal kan bebygges.
- § 4 Garasjer eller parkeringstak skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier dette, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Møneretningen skal være parallell eller vinkelrett på bolighusets møneretning.

Garasje med innkjørsel vinkelrett på veien skal oppføres minst 5,5 m fra veien (tomtegrensen).

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som denne.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn til 1 bil.

OMRÅDE FOR FORRETNINGER

- § 5 Forretningsbygg skal oppføres med møneretning som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 6 Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- § 7 På egen grunn skal det være plass for parkering, samt på- og avlessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Det skal finnes 24 parkeringsplasser pr.1000 m² brutto gulvflate på tomten.

INDUSTRIOMRÅDER

- § 8 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke være mer enn 7 m over ferdig planert terreng.
- § 9 Bygnignene skal plasseres som vist på planen og langs vei 4 og 5 med én fasade i byggelinjen.

forts.s.2

- § 10 I tillegg til industri-bebyggelse tillates også oppført bebyggelse for lager og bilservice.
- Bygningsrådet kan forby virksomhet, som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- § 11 Hver bedrift skal på egen grunn ha plass til parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- For hver 1000 m² brutto gulvflate skal det være minst:
 18 parkeringsplasser for industri og service
 4 " " " for lager
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- § 12 På tomt til barneinstitusjon kan bebyggelsen oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- På tomt til telefonsentral kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer med gesimshøyde ikke over 7 m.
- § 13 Bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Langs vei 4 skal en fasade ligge i byggelinjen.
- § 14 Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering og beplantning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Parkering skal være på egen grunn. Dog kan barneinstitusjonen benytte parkeringsplassen på den nærmeste snuplass.
- FRIOMRÅDER
- § 15 Disse områder kan brukes til park, lekeplass eller turområde. Det skal anlegges 2 ballfelt som vist på planen.
- § 16 Bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygninger som har naturlig tilknytning til områdene, f.eks. lekehus eller redskapsbod, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- KOMMUNAL-TEKNISK ANLEGG
- § 17 På område for kommunal-teknisk anlegg tillates oppført bygning til tekniske installasjoner. Bygningens grunnflate må ikke overstige 15% av tomtens netto-areal, men kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrensen. Gesimshøyden må ikke overstige 2,5 m.
- FELLESBESTEMMELSER M.M.
- § 18 På planen er angitt brutto utnyttingsgrad for områder til forretninger, industri og offentlige bygninger. Ved beregning av tillatt utnyttelse skal i disse områder de statlige byggebestemmelsenes definisjon av utnyttingsgraden brukes. Tillatt samlet utnyttelse fordeles innenfor området eller netto tomteareal.
- § 19 Bygningene skal ha saltak unntatt i industriområder. Takvinkelen skal være mellom 22 og 45 grader. Bygningsrådet fastsetter takvinkelen og kan kreve at bygninger i samme gruppe med samme møneretning, eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

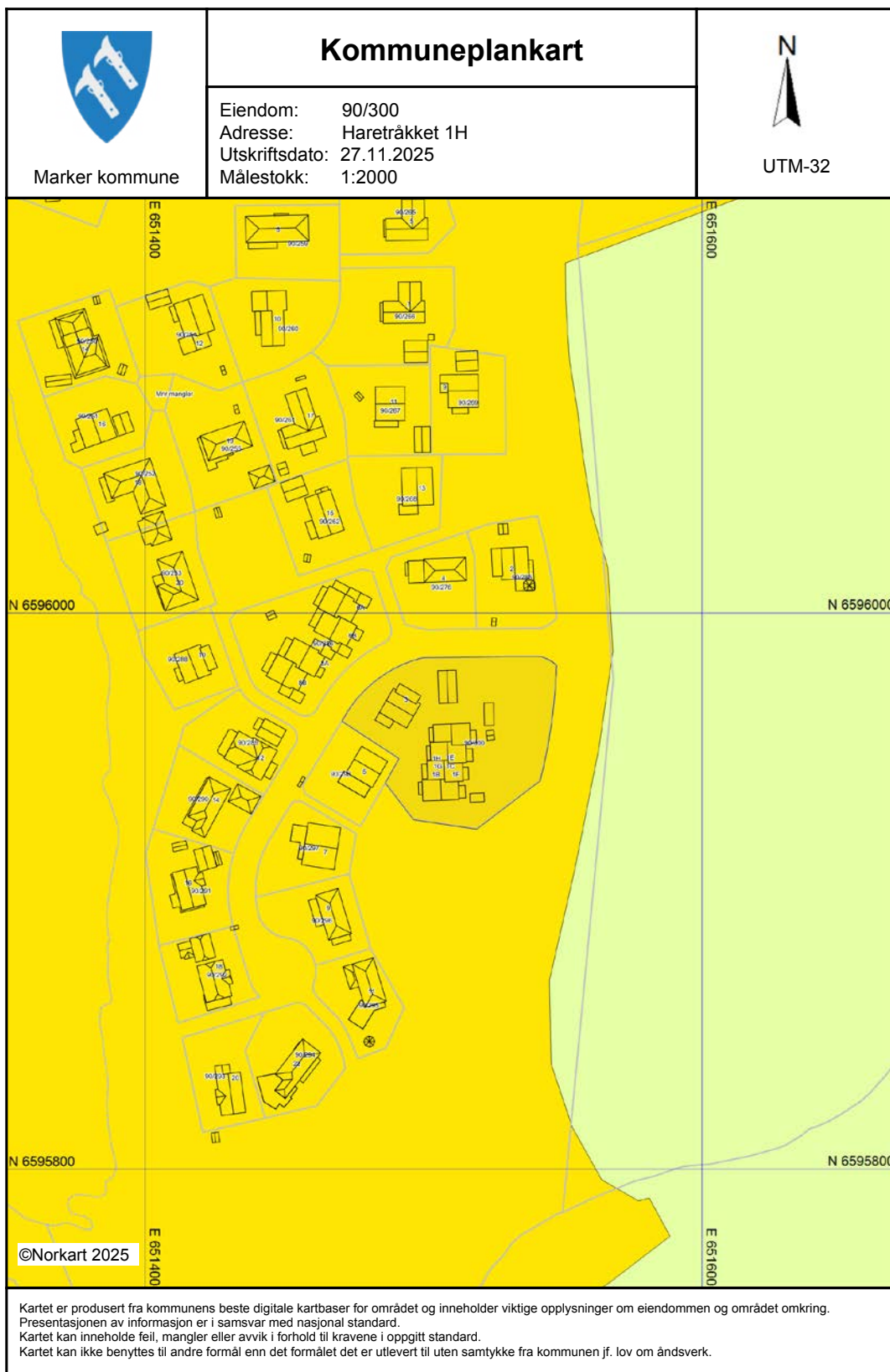
forts.s.3

- § 20 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 21 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 90 cm inklusive evt. sokkel.
- § 22 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 23 Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Innenfor de frisiktslinjer som er vist på planen må ikke beplantninger hindre sikten.
- § 24 Til E 18 og vei 1,2 og 3 tillates utkjørsel fra tomter innenfor planområdet, bare hvor det er vist på planen. De tre østligste tomtene i sør for vei 7 tillates ikke utkjørsel direkte på vei 7.
- § 25 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

STADFESTET AV FYLKESMANNEN I ØSTFOLD
27.AUGUST 1979

Vedtak i Plan- og miljøutvalget - 22.05.03:

Det godkjennes en mindre reguleringsendring i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Helgetjern øst. Reguleringsbestemmelsene § 3 første setning skal lyde: Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

 Tettbebyggelse - nåværende

 LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Marker kommune

Kommunedelplan Ørje 2007-2019

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret, 18.12.07.

Bestemmelser	Retningslinjer
1. FELLESBESTEMMELSER	
1.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde Pbl §20-6 Alle stadfestede og egengodkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser er fortsatt gyldige med unntak av de detaljplanene som ved vedtak om denne kommunedelplan, er opphevet.	
1.2 Generelt krav om utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplaner Pbl §20-4, 2.ledd bokstav a) og g) For nye områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike forhold, før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Unntak fra plankravet er mindre bygg og mindre anlegg som inngår i områder avsatt som friområde.	
1.3 Universell utforming Universell utforming skal vektlegges ved planlegging av alle nye bygg, anlegg og opparbeidede uteområder.	
1.4 Støy Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn i arealplanleggingen. Det skal innarbeides tiltak som forebygger støyplager i omgivelsene i henhold til retningslinje T-1442 ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av eksisterende virksomhet, herunder støy i anleggs- og byggeperioden. I detaljplanleggingen skal det innarbeides nødvendige tiltak som skjermer bygninger med støyfølsom bruk, rom med støyfølsom bruk, uteplasser og stille områder som er viktige for rekreasjon, natur og friluftsliv.	
1.5 Grønnstruktur og teknisk infrastruktur I alle nye byggeområder skal det i detaljplan gjøres rede for hvordan grønnstruktur og teknisk	

infrastruktur tas hensyn til. Det skal videre legges vekt på overordnet grønnstruktur og teknisk infrastruktur. Det skal spesielt tas hensyn til barn og unges behov og ferdselsårer for myke og harde trafikanter mellom sentrum og boligområdene. Det må vurderes å sette vilkår i detaljplan om etablering av gang- og sykkelvei og annen teknisk infrastruktur fram til byggeområdet før det gis brukstillatelse til bygg.	
1.6 Estetikk I alle plan- og byggesaker skal det tas hensyn til hvordan tiltaket eksponeres overfor omgivelsene både som nær- og fjernvirkning. Det skal stilles krav til god estetisk utforming av alle nye bygg, tilbygg, påbygg m.v. Bygningsmåte og hustype må tilpasses tomt, terreng og adkomstforhold. Den planlagte utbyggingens arkitektur, form, stiluttrykk, utvendige materialtyper, takvinkel og – form, vindusutforming, fargebruk m.v. skal harmonisere med den omkringliggende vegetasjon, terreng og bebyggelses karakter. Utvendig bruk av materialer med sterk reflekterende eller kontrastdannende virkning tillates ikke.	Illustrasjonsplaner/-tegning kan kreves før saksbehandling av plan- og byggesaker.
1.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse I alle plan- og byggesaker i områder der det er fare for flom, skred og erosjon skal disse forhold tas hensyn til.	
1.8 Energikrav Alle nye bygg og anlegg skal følge Forskrift om endringer i forskrift 22.01.1997 nr. 33 til plan- og bygningsloven om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).	Det bør i detaljplan settes krav om mulighet for nærvarmeanlegg i alle nye boligområder med mer 10 boenheter, nye industribygg eller der det ellers er mulighet for det.
1.9 Kulturminner og -miljøer Det skal ved all utbygging tas hensyn til kulturminner og –miljøer. Før vedtak om riving, ombygging eller flytting av bygninger skal hver bygnings verdi kulturhistorisk og for kulturmiljøet i området inngå i vurderingen. Tiltak på bygninger av kulturhistorisk verdi skal	Ved vurdering av søknad om riving, ombygging eller flytting av eldre bygninger som inngår i Stedsanalyse for Ørje sentrum

sendes fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak. Dersom riving eller flytting av større bygninger foreslås i detaljplaner, skal det vurderes om det ved oppføring av nybygg skal innarbeides påbud i detaljplan om oppføring i samme utvendige fasade som eksisterende bygg, både arkitektonisk og i farge- og materialbruk.	(Stenseth & Grimsrud, 2005), bør nevnte stedsanalyse legges til grunn i saksbehandlingen. For gårdsbygninger med kulturhistorisk verdi som ikke omfattes av nevnte analyse, bør det ligge en skjønnsmessig vurdering til grunn.
1.10 Avfallshåndtering Ved planlegging av ny bebyggelse skal det tas hensyn til behov for anlegg for kildesortering.	
1.11 Byggeforbudssone For områder langs Haldenvassdraget som ikke er avsatt som byggeområde, er oppføring av bygninger, anlegg, masseuttak og massefylling ikke tillatt i 100-meters beltet langs strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Forbudet gjelder ikke - i områder for allmennyttige formål eller friområde der begrenset oppføring av bygg og anlegg kan tillates, jfr. punkt 2.5.1. - bygg mindre enn 45 m ² , og anlegg i LNF-områder langs Haldenvassdraget dersom hensikten med oppføringen er friluftsførmål for allmennheten. - fellesbrygger der dette er vedtatt i regulerings-/bebyggelsesplan Det skal ved tillatelse til bygg og anlegg i byggeforbudssonen legges vesentlig vekt på biologisk mangfold, estetisk virkning i landskapsbildet, grad av eksisterende inngrep i omgivelsene i området, behov for tiltaket og allmennhetens øvrige interesser i området. For alle bekker som ikke inngår i regulerings- og bebyggelsesplan, gjelder en bygge- og anleggsforbudssone på 6 meter fra vannkanten.	
2. BYGGEOMRÅDER PBL §20-4, 1.ledd nr.1	
2.1 Boliger <u>2.1.1 Utearealer og lekeplasser</u> Alle nye planområder skal ha krav om lekeplasser for barn. Egnede områder til dette formål	Lokalisering av leke- og oppholdsarealer for barn bør vurderes før plassering av boliger og veier.

skal så langt det er mulig, plasseres i tilknytning til og i sammenheng med eksisterende naturområder/grønnstruktur. Før brukstillatelse for boliger gis, skal areal for lek og andre felles uteareal være ferdig opparbeidet. Leke- og uteoppholdsarealene skal være egnet til formålet og ligge sentralt i de områdene de skal betjene. Det bør ha en trygg adkomst, god terrengtilpasning, og gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til Retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. I boligområder med konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse skal det opparbeides småbarnslekeplasser. Det skal avsettes minimum 10 m² areal per boenhet til opparbeidet felles lekeplass. For bebyggelse inntil 10 boenheter eller per 10 bolig ved mer enn 10 boliger, skal det opparbeides småbarnslekeplass på minimum 90 m². Småbarnslekeplasser kan deles opp i enheter på 30 m². Småbarnslekeplasser skal være maksimum 60 meter fra hver bolig den hører til. Nærlekeplasser: Det skal avsettes areal på minimum 1,2 dekar til opparbeidet nærlekeplass i detaljplaner med boligfelt med mer enn 40 boenheter og for hver 40 bolig videre. Arealet kan deles på inntil tre enheter innen samme boligfeltet. Hver nærlekeplass skal være maksimum 150 meter fra hver bolig den hører til.	Leke- og uteoppholdsplasser bør ikke plasseres slik at det blir skygge større deler av dagen eller være nordvendt. Areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes som leke- og uteoppholdsareal.								
<u>2.1.2 Parkering</u> I nye detaljplaner for boligområder og uregulerte boligtomter er minimum krav til bilparkering inkludert gjesteparkering, følgende: <table border="1" data-bbox="181 1220 535 1350"> <thead> <tr> <th>Boenhetens størrelse</th><th>Antall oppstillingsplasser</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2 rom</td><td>1,5</td></tr> <tr> <td>3 rom</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>4+ rom</td><td>2,0</td></tr> </tbody> </table> I nye detaljplaner skal det tas hensyn til behov for felles sykkelparkering. Sykkelparkering skal inneholde mulighet for låsing i dekk og ramme.	Boenhetens størrelse	Antall oppstillingsplasser	1-2 rom	1,5	3 rom	2,0	4+ rom	2,0	
Boenhetens størrelse	Antall oppstillingsplasser								
1-2 rom	1,5								
3 rom	2,0								
4+ rom	2,0								

<u>2.1.3 Utbygging/fortetting i eksisterende boligområder</u> Garasjer tillates med maksimal mønehøyde 5,5 meter over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m². Det kan etter søknad tillates tomannsboliger og rekkehus på tomter regulert til oppføring av frittliggende eneboliger dersom krav til parkering, uteområder og lekeplasser tilfredsstilles, jfr. kapittel 2.1.1 og 2.1.2.	Ved oppføring av garasje bør det tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.
2.2 Senterområde <u>2.2.1 Bruksformål</u> I områder avsatt til senterområder er alle byggeformål tillatt, men det skal legges vekt på fortetting av boliger. Det skal legges vekt på oppføring av boliger for alle aldersgrupper. Grunnplan/førsteetasje i Storgata er forbeholdt publikumsrettet virksomhet; forretninger og kontorer. Boliger tillates i 1.etasje i Storgata dersom de ikke vender ut mot offentlig gate. Det kan stilles bygningskrav i detaljplan slik at første etasje kan gjøres om til næringsarealer.	
<u>2.2.2 Utnyttingsgrad og byggekrav</u> Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer over bakkeplan med en eventuell tilbaketrukket 4.etasje. Maksimalt tillatte mønehøyde er 14 meter, og maksimum tillatte gesimshøyde er 12 meter. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke.	
<u>2.2.3 Parkering</u> Det skal avsettes arealer for oppstillingsplasser for bil og sykkel. I nye detaljplaner skal antall oppstillingsplasser for sykkel og bil oppgis. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang. Sykkelopstillingsplasser skal ha muligheter for låsing av hjul og ramme. Parkeringskjeller skal vurderes innarbeidet i detaljplan. Behov for parkering for beboere og kunder kan ikke dekkes opp gjennom eksisterende offentlige parkeringsplasser.	
2.3 Erverv PBL §20-4, 1.ledd nr. 1	

<u>2.3.1 Utbygging av eksisterende ervervsarealer</u> Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom gammelt og nytt tydelig dokumenteres. Fasadetegninger skal vise nye tiltak i sammenheng med eksisterende. Situasjonsplan skal vise hvordan planlagte endringer påvirker alle bruk av eiendommen. For øvrig vises til kapittel 1.	
<u>2.3.2 Parkering</u> I nye reguleringsplaner skal det fastsettes antall biloppstillingsplasser for sykkel og bil. Det skal tas hensyn til kundegrunnlag og antall ansatte. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang, og det skal være mulighet for låsing av hjul og ramme.	Det anbefales 2,0 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal og 1-1,5 biloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal med unntak av: - kontor og detaljvarehandel 2,0 biloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal lager 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m² bruksareal
2.4 Offentlige bygninger og allmennyttige formål	
<u>2.4.1 Krav til estetikk</u> Det skal stilles høye krav om god estetisk utforming av bygninger og anlegg og opparbeidede uteområder, jfr. kapittel 1.	
<u>2.4.2 Krav til universell utforming</u> Alle nye detaljplaner skal inneholde høye krav om universell utforming i og rundt offentlige bygninger, anlegg og opparbeidede uteområder, herunder teknisk infrastruktur.	
<u>2.4.3 Parkering</u> I nye detaljplaner skal antall bil- og sykkeloppstillingsplasser tilpasses behovet, og det skal være mulighet for HC-brukere å parkere med bil.	
2.5 Friområde	Viktige naturtyper i henhold til MIS-registreringer, åkerholmer, turstier og

2.5.1 Bruksformål Friområde skal benyttes til idrettsanlegg, park eller grøntområde. Innenfor friområdene tillates mindre anlegg og bygninger bare når de tjener dette bruksformålet. Ved tilrettelegging i friområder skal det tas hensyn til nåværende bruk. I det avsatte friområdet på Ysterud kan nåværende jordbruksdrift fortsette inntil videre arealbruk avklares i detaljplan. Ved oppføring av nye bygg og anlegg skal det stilles krav til flerbruk, funksjonalitet og målgruppenes behov samt tas hensyn til biologisk mangfold og eksisterende grønnstruktur. Det vises for øvrig til kapittel 1.	kantsoner mellom dyrket mark og skog, samt langs vann og vassdrag har viktige kulturmessige, friluftsmessige, estetiske og biologisk funksjoner og bør bevares i størst mulig grad.
3. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER PBL §20-4, 1.ledd nr. 2	
3.1 Bruksformål I områder avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder er stedbunden næring tillatt. Ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring, er ikke tillatt. Unntaket er mindre bygg og anlegg til bruk for allmennheten til friluftslivs- og idrettsformål.	Viktige naturtyper i henhold til MIS-registreringer, åkerholmer, turstier og kantsoner mellom dyrket mark og skog, samt langs vann og vassdrag har viktige kulturmessige, friluftsmessige, estetiske og biologisk funksjoner og bør bevares i størst mulig grad. Våtmarksareal langs vassdrag bør ikke dreneres eller fylles opp. Nye bygg og anlegg bør ikke være i konflikt med etablerte rekreasjonsområder og turveier.
4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGTE ELLER SKAL BÅNDLEGGES PBL §20-4, 1.ledd nr. 4	
4.1 Plankrav Det skal utarbeides reguleringsplan før utbygging.	
5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL §20-4, 1.ledd nr.5	

5.1 Oppføring av småbåthavn/fellesbrygger og andre installasjoner Nye brygger tillates kun som fellesbrygger/småbåthavn. For eiendommer som har strandlinje til Haldenvassdraget er det tillatt med 2 båtplasser /fortøyningsplasser per eiendom. Det skal ved vurdering av nye fellesbrygger tas hensyn til eksisterende bruk og behov for brygger. Flytebrygger skal vurderes fremfor faste installasjoner. Småbåthavner og fellesbrygger skal være for ilandstigning og fortøyning av båt. Brygger for øvrig, oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt utenom regulerte områder. Kommunale vedtekter for midlertidige og faste bygninger, installasjoner og anlegg skal følges.	Antall båtplasser i hver småbåthavn bør fastsettes i detaljplan.
6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL §20-4, 1.ledd nr. 6	
6.1 Plankrav Det stilles krav om godkjent reguleringsplan for vei- og trafikkanlegg. Det skal legges spesiell vekt på trafiksikkerhet og allmennhetens interesser, spesielt barn og unge. For kollektivknutepunkt som buss-stasjon, skal det stilles høye krav til universell utforming.	Fylkesdelplanen <i>Areal- og transportplan for Indre Østfold</i> bør følges.
6.2 Kraftlinjer og -ledninger Dispensasjon fra byggegrense mot høyspent kraftlinjer og kraftledninger må avklares med eier før oppstart av arbeid med detaljplan eller byggesøknad sendes inn.	
7. DISPENSASJON	
7.1 Om dispensasjon Kommunen kan velge å dispensere fra kommunedelplanen og/eller tilhørende bestemmelser dersom særlige grunner foreligger, jfr. plan- og bygningslovens §7. Dispensasjonssøknader som berører nasjonale og regionale interesser og verdier, skal til høring hos statlige og regionale fagmyndigheter, naboer og øvrige berørte parter. Ved vurdering av dispensasjon skal søkers særlige grunner anføres og veies opp mot allmennhetens hensyn og interesser.	

--	--



velkommen til

Marker kommune



KOMMUNEPLANENS AREALDEL MARKER KOMMUNE 2005-2017



PLANBESKRIVELSE
og
UTFYLLENDE
BESTEMMELSER

Vedtatt av Marker
kommunestyre
22. november 2005

INNHALDSFORTEGNELSE

1	KOMMUNEBESKRIVELSE	7
1.1	BELIGGENHET	7
1.2	VEGER.....	7
1.3	MARKSLAGSFORDELING.....	7
1.4	TOPOGRAFI.....	8
1.5	GEOLOGI	8
2	BOLIGOMRÅDER.....	9
2.1	BYGGEBEHOVET.....	9
2.2	PLANLAGTE BOLIGOMRÅDER	10
3	INDUSTRIOMRÅDER	11
4	HYTTEOMRÅDER OG CAMPING	12
4.1	EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER	12
4.2	PLANLAGTE HYTTEOMRÅDER.....	12
4.3	CAMPINGPLASSER	12
5	OFFENTLIG FORMÅL.....	13
6	ALLMENNUTTIG FORMÅL.....	13
7	LANDBRUK	13
7.1	LANDBRUKSAREALENE	13
7.2	JORDBRUK.....	14
7.3	SKOGBRUK	15
7.4	SKOGSVEIER.....	16
7.5	INNTEKT OG SYSSELSETTING	17
7.6	ANDRE NÆRINGSGREINER I TILKNYTNING TIL LANDBRUKET	18
7.7	SKYTEBANER	18
8	FRILUFTS- OG VERNEOMRÅDER	19
8.1	FRILUFTSOMRÅDER	19
8.2	NATURRESERVAT	19
8.3	OMRÅDER SOM SKAL BÅNDELEGGES.....	20
8.4	FORNMINNER OG FREDEDE BYGNINGER/ ANLEGG.....	20
9	OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	21
10	VANNOMRÅDER	22
11	UTFYLLENDE BESTEMMELSER	24

PLANBESKRIVELSE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

MARKER KOMMUNE

Arealdelen tilhører kommuneplanens langsiktige del, og er samordnet med handlingsprogrammet. Arealdelen har et tidsperspektiv på 3 valgperioder, altså 12 år. I henhold til Plan- og bygningslovens § 20-1 skal arealdelen vurderes og rulleres en gang i løpet av hver valgperiode, altså hvert 4.år.

Arealdekkartet er utarbeidet i målestokk 1:50.000, med sentrumsområdet vist i målestokk 1:5.000.

Kommuneplanen (1:50.000) er inndelt i følgende formål:

1. **Byggeområder;** herunder

- Boligområder
- Fritidsbebyggelse
- Offentlige bygninger
- Allmennyttig formål

For offentlige og allmennyttige formål er områdene plassert geografisk med sirkel, men gjenspeiler ikke faktisk tomtesituasjon. Dette er vesentlig kirker og forsamlingshus. Skytebaner er vist med symbol.

2. **Landbruks-, natur- og friluftsområder;** herunder

- LNF-område 1; Spredt boligbygging tillatt.
- LNF-område 2; Spredt hyttebygging tillatt.
- LNF-område 3; Spredt bolig- og hyttebygging kan tillates etter angitte kriterier.
- LNF-område 4; Byggeforbud

3. **Områder for råstoffutvinning;** herunder
 - Pukkverk (Eksisterende – P, fremtidig – PF)
 - Grustak (Eksisterende - L, fremtidig - LF)
 - Torvuttak (T)

4. **Båndlagte områder;** herunder
 - Naturresevat (NR)
 - Sikrede friluftsområder (F)

Områder som skal båndlegges, herunder

 - I påvente av vern etter friluftsløven (RF)
 - I påvente av vern etter naturvernloven (N)

5. **Sjø- og vassdragsområder;** herunder
 - Klasse S1; friluftsområde
 - Klasse S2; friluftsl- og naturområde i kombinasjon
 - Klasse S3; naturområde
 - Småbåthavn

6. **Viktige ledd i kommunikasjonsystemet;** herunder
 - E18
 - Hovedveg (riks- og fylkesveger)
 - Samleveg (viktige kommunale veger)

Kommunedelplan for Ørje (1:5.000) er inndelt i følgende formål:

1. **Byggeområder;** herunder
 - Boligområder
 - Forretninger/ kontor
 - Industriområder
 - Senterområde
 - Offentlig formål
 - Allmennyttig formål
 - Utbyggingsområder, eksakt arealbruk ikke fastsatt.
 - Friområder, turveger, lek, idrett og sport

2. **Landbruks-, natur- og friluftsområder;** herunder
 - Jord- og skogbruk (L)

4. **Båndlagte områder;** herunder
 - Festningsanlegg med historisk/ kulturell verdi
 - Verneverdig bebyggelse sikret gjennom gjeldende reguleringsplan.

5. **Sjø- og vassdragsområder;** herunder
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (S1)

6. **Viktige ledd i kommunikasjonssystemet;** herunder
 - Offentlige trafikkområder

I arealdelen inngår følgende eksisterende reguleringsplaner:

- R.1 TORPÅSEN ØST, stadfestet 27.10.70.
- R.2 LIHAMMEREN, stadfestet 08.08.73. Mindre vesentlig reguleringsendring 13.04.88.
- R.3 HELGETJERN ØST, stadfestet av fylkesmannen 27.08.79. Mindre endringer av 11.05.83, og 14.01.87.
- R.4 HELGETJERN ØST, GLIMPEX, stadfestet av fylkesmannen 21.11.83.
- R.5 KILEBU, stadfestet av fylkesmannen 23.04.85.
- R.6 E-18 GJENNOM ØRJE, stadfestet av fylkesmannen 06.08.86.
- R.7 SLETTA, stadfestet av fylkesmannen 23.03.87.
- R.8 DEL AV ØRJE SENTRUM - HØVLERITOMTA, egengodkjent 30.06.87. Mindre vesentlig endring 02.09.04.
- R.9 ØSTRE OTTEID, egengodkjent 30.06.87.
- R.10 ØRJE TOLLSTEDOMRÅDE E.18/ RIKSGRENSEN, egengodkjent 20.12.88.
- R.11 DEL AV ØRJE SENTRUM, SYD FOR STORGATA, egengodkjent 30.10.90.
- R.12 KROGSTAD, egengodkjent 04.12.90.
- R.13 ØRJE KONTROLLSTASJON, egengodkjent 30.04.92.
- R.14 GANG- OG SYKKELSTI LANGS RV-21, egengodkjent 01.12.92.
- R.15 OMREGULERING FOR DEL AV FOSHAUG, egengodkjent 16.03.93.
- R.16 RØRVIK CAMPING, egengodkjent 27.06.95.
- R.17 NORDRE BOTTEN VILLMARKSSENTER, egengodkjent 27.06.95.
- R.18 RØDENES PRESTEGÅRD, egengodkjent 19.12.95.
- R.19 E-18 ØRJE – EIDSBERG GRENSE, stadfestet 03.12.97.
- R.20 MASSETAK HOLO, egengodkjent 15.12.98.
- R.21 OTTEID, egengodkjent 24.06.99.
- R.22 BRÅRUDJORDET, egengodkjent 08.02.00. Mindre vesentlig endring 08.06.00.
- R.23 GRÅBØLSØDEGÅRD, egengodkjent 12.03.02.
- R.24 AASEBY CAMPING, egengodkjent 11.02.03.
- R.25 BRÅRUDTANGEN, egengodkjent 11.02.03.
- R.26 HYTTEFELT ENG, egengodkjent 30.03.04.
- R.27 JOVAL CAMPING, egengodkjent 11.05.04.
- R.28 Bebyggelsesplan NEBBA, godkjent 17.06.04.

Reguleringsplaner under utarbeidelse:

Fortau Lihammeren – Ørje

Hyttefelt Spjudnes

Ørjetun

1 Kommunebeskrivelse

1.1 Beliggenhet

Marker kommune tilhører regionen Indre Østfold, og grenser mot Sverige. Nabokommuner er Aremark, Rakkestad, Eidsberg, Aurskog-Høland og Rømskog og Årjäng i Sverige.

Avstander:

(Langs E-18)	Ørje - Mysen:	25 km (Nærmeste jernbanestasjon)
	Ørje - Askim:	37 km
	Ørje - Oslo:	93 km
	Ørje - Töcksfors:	11 km (Sverige)
	Ørje - Årjäng:	35 km (Sverige)
(Langs R.v.21)	Ørje - Halden:	59 km

1.2 Veger

Veinettet i kommunen

Riksvei	77,6 km
Fylkesvei	51,1 km
Kommunal vei	36,0 km
<u>Sum</u>	<u>164,7 km</u>

På areadelkartet er det angitt hovedvegnett og viktige kommunale veger. Avkjørselsstatus for de enkelte vegstrekkninger fastsettes i 4 holdningsklasser (jfr. utfyllende bestemmelser. Holdningsklassene legges til grunn ved behandlingen av bygge- og delingssaker.

1.3 Markslagsfordeling

Tallene er hentet fra jordbruksstillingen i 1999 og siste områdetakst i skogen, 1995-98.

Jordbruksareal

Totalt jordbruksareal	40.902 daa
Av dette er 39.961 daa fulldyrket jord.	

Skogareal

Totalt skogareal	307.000 daa
Av dette er 274.000 daa produktiv skog.	

Annet areal

Myr, jorddekt fastmark, fjell m.v.	14.300 daa
---	------------

TOTALT JORDREGISTERAREAL I KOMMUNEN	362.202 daa
-------------------------------------	-------------

1.4 Topografi

Jordbruk:	40,9km ²	(9,9%)
Skogareal	307,0 km ²	(74,3%)
Vannareal:	45,0 km ²	(10,9%)
Annet areal:	20,1 km ²	(4,9%)
Kommunens samlede areal:	413,0 km²	(100,0%)

Kommunens laveste nivå er Store Le med 103 m.o.h., og høyeste punkt er Linnekleppen med 325 m.o.h. på grensen mot Rakkestad.

Landskapet karakteriseres av et drag i nord-syd retning (Rødenes- og Øymarksjøen), og med relativt stort innslag av innsjøer, tjern og myrområder (338 vann). Størstedelen av kommunens arealer er skogbevokst.

1.5 Geologi

Den dyrkede jorda ligger vesentlig langs hovedvassdraget. Jordarten er leire og sandblandet leire med litt innslag av sandjord. All dyrket jord ligger under den marine grense (ca. 200m.o.h.) og er tidligere havbunn. Det finnes flere forekomster av skjellsandavsetninger med både geologiske og botaniske verneverdier.

Det meste av skogarealet over 200m er grunnfjell med sparsomme løsmasseavleiringer. Grunnfjellet er for det meste gneis, bortsett fra forekomster av granitt i sørvestre del av kommunen. Skogsmarken under 200m er for det meste morenegrus, med litt leirblandet sandjord i lavere strøk og de høyeste bonitetene.

Nord i bygda er det en mindre morenerygg fra Falkenberg og østover Ulfaby til riksgrensen. Det er ingen områder med rasfare i kommunen, og byggegrunnen er ansett som alminnelig god.

Malmforekomster:

Vikeby:..... Jern, titan

Nysterud:..... Bly

Mineralske råstoffer og naturstein:

Husås:..... Pegmatitt

Styggemyr:..... Kleber

Viken:..... Kleber

Stusrud:..... Kleber

Solerudberget:..... Kalk, kleber

Solerud:..... Kleber

Herrerud:..... Kleber

2 BOLIGOMRÅDER

2.1 Byggebehovet

I perioden 1985-90 ble det bygget **135** nye boliger i kommunen. Dette ga et gjennomsnitt på **22,5** boliger pr. år. I perioden 1991 – 98 ble det bygget **44** nye boliger, noe som gir et snitt på **5,5** pr år.

I perioden 2000 –2003 fordelte boligbyggingen seg slik:

år	eneboliger	tomannsboliger	leiligheter	omsorgsboliger	hytter	ervert	totalt
2000	6	1	42	28	5	1	83
2001	5	1	-	-	5		11
2002	4	1	-	-	3	1	9
2003	5	3	-	-	3	2	13
SUM	20	6	42	28	16	4	116

Erfaringene viser at en boligbygging på rundt 20 boenheter pr. år gir et omtrent uforandret folketall i kommunen.

Med hensyn til boligavgangen, regnes det med et erstatningsbehov på 0,6%.

Trender i samfunnet om etterspørselen etter ulike typer boliger/ leiligheter svinger og er ofte vanskelige å tyde. Ungdom under utdanning og i etableringsfasen etterspør mindre og billigere boliger.

På ett eller annet tidspunkt vil etterspørselen etter boligtomter i Marker kommune antagelig øke merkbart. Kortere og raskere vei til Oslo og økende boligpriser og mangel på utbyggingsområder mot nord-vest vil tilslutt være et vesentlig utviklingstrekk.

Antallet husholdninger av enslige er noe økende i forhold til tradisjonelle familie-husholdninger. Høyere levealder gjør at den forholdsvis andel av eldre øker, og vil fortsette å øke. En må derfor regne med å få et stigende antall eldre enslige. Det legges på denne bakgrunn opp til en fortsatt utbygging på Bråudjordet (Ørje sentrum) med omsorgsboliger, i kombinasjon med tomter for både eneboliger og tettere småhusutbygging (varierte tilbud i sentrum).

HOVEDELEMENTER SOM LEGGES TIL GRUNN FOR NY BOLIGBYGGING I PLANPERIODEN

- Oppfølging av fylkesplanens høytrykks-scenarie med en ekspansiv politikk som legger opp til 1000 nye innbyggere innen 2017.
- Boligbyggingen skal skje ut i fra et årlig behov på ca. **33** boenheter. Dette gir ca. **400** boliger for en planperiode på 12 år.
- Styrke bosettingen med et variert botilbud så vel som servicefunksjoner i Ørje sentrum.

- Utnytte arealene med nærhet til E18 i Ørje og på Kallak til boligformål. Etablere varierte tilbud i privat og offentlig regi. Tilrettelegge for å styrke miljøprofilen i boligutbyggingsmønsteret.
- Spredt boligbygging tillatt i avsatte LNF-soner og i henhold til Areal- og transportplan for Indre Østfold. I samsvar med ATP1Ø slik den ble fremlagt for Marker kommune i to høringsrunder gir dette et tak på 40 boliger oppført som spredt boligbygging i planperioden mot 2017.
- Boligbyggingstakten tilpasses kapasitet og utviklingsplaner for de kommunale ytelser og service-tilbud. Ny bygging skal i størst mulig utstrekning nyttiggjøre seg eksisterende infrastruktur, og følge en fastsatt utbyggingsrekkefølge.
- Mosebyneset syd opprettholdes som et byggeområde for boliger i privat regi.

2.2 Planlagte boligområder

I tilknytning til Ørje:

- Ysterud (uregulert)
- Utvidelse Lihammeren, 3 felt (nordlig felt under regulering, 2 uregulert)
- Utvidelse Krogstadfeltet (uregulert)
- Søndre Mosebyneset (uregulert)
- Brårudjordet (regulert, og delvis utbygget)
- Fortetting Ørje sentrum

Utenfor Ørje:

- Otteid (regulert)

Følgende arealer er ferdig regulert og opparbeidet for boligbebyggelse (byggemodent):

Sted	eneboliger	leil.
Lihammeren	14	10
Krogstad 1. trinn	5	
Totalt	19	10

Følgende arealer er ferdig regulert til boligformål, men enda ikke opparbeidet:

Sted	eneboliger	leil.
Lihammeren, siste trinn	11	
Mellom E-18 og Neset		10
Brårudjordet	18	20
Krogstad 2. trinn	25	
Otteid	10	
Krogstad 3. trinn	24	
Totalt	88	30

Aktuelle utbyggingsområder:

Sted	eneboliger	leil.
Ørjetun øst for RV 843	6	
Fortetting Ørje	6	16
Spredt boligbygging	40	
Totalt	54	16

Dette utgjør **217** boliger/ leiligheter for perioden for disse områdene. Områder langs gammel E18 nord for Ørje sentrum (Ysterud og Kallak) og området øst for Ørje kan gi om lag 100 boliger, en utbygging av Mosebyneset forutsetter privat utbygging ved aktuell interessent. Dette kan dreie seg om anslagsvis 50 - 60 tomter, men må vurderes nærmere i en eventuell reguleringsplan. I tillegg vil arealer øst for Ørje kunne gi anslagsvis 30 boligenheter. Samlet er altså kapasiteten på mer enn 400 boligenheter. Fordelingen mellom eneboliger/ leiligheter kan justeres i takt med etterspørsel/ behov.

3 INDUSTRIOMRÅDER

Av eksisterende regulerte industriområder har kommunen følgende arealer:

R.3	Helgetjern Øst	Ca. 33.400 m ²
R.4	Helgetjern Øst, Glimpex	Ca. 17.200 m ²
R.5	Kilebu Ø.	Ca. 24.300 m ²
R.6	Ørje sentrum/ E18	Ca. 48.700 m ²
R.7	Del av Sletta	Ca. 94.500 m ²
R.8	Del av Ørje sentrum – Høvleritomta	Ca. 6.900 m ²
R.10	E-18 / Riksgrensen	Ca. 2.000 m ²
TOTALT		Ca.227.000 m ²

Som arealreserve for ny industrietablering i perioden har kommunen ferdig regulert Sletta industriområde. Ca. 23.500 m² er ferdig opparbeidet. Det er fortsatt ledige tomter på området, og kommunen har opsjon på ytterligere ca. 71.000 m².

Området ligger ved E-18, og det tillates oppført lager- og industribebyggelse i inntil 2 etasjer (maks. gesimshøyde 7m).

Brutto utnyttelsesgrad ligger på 0,6. (Forholdet mellom brutto golvareal og brutto grunnareal.) I dette ligger det at resterende område maksimalt kan bebygges med ca. 42.600 m² brutto golvflate industri- og lagerbygg. Tillatt samlet utnyttelse fordeles innenfor området etter netto tomteareal.

4 HYTTEOMRÅDER OG CAMPING

4.1 Eksisterende hytteområder

Marker kommune har utarbeidet hytteregister, og dette inneholder ca. 600 fritidsboliger. Det ligger hytter spredt over hele kommunen, men med hovedtyngden langs vassdraget og med sterk konsentrasjon i Østre Otteidvika.

UREGULERTE HYTTEOMRÅDER:

Område	Områdets areal	Antall hytter
H1; Sætra	ca. 8 daa	7
H2; Slupstadvika	ca. 7 daa	7
H3; Kåtorp	ca. 30 daa	7
H4a; Bernhus	ca. 7 daa	7
H4b; Dypedal	ca. 17 daa	17
H5; Nybo	ca. 30 daa	18
H6; Solås	ca. 30 daa	18
H7 Fløvik	ca. 6 daa	6
H9; Viken (øya)		
H10; Viken	ca. 60 daa	39
H11; Gunneng	ca. 10 daa	8
Totalt for områdene	ca.205 daa	106

(Enkelthytter spredt over kommunen inngår ikke i oversikten.)

REGULERTE HYTTEOMRÅDER:

Område	Områdets areal	Antall hytter	Reg.plan nr.
H8; Spjudnes	ca. 93 daa	44	R29
H12; Otteid	ca. 42 daa	24 (delvis utbygd)	
H13; Nebba	ca. 50 daa	45 (delvis utbygd)	
H14; Eng	ca. 34 daa	30 (ikke utbygd)	
Totalt for områdene	ca.219 daa	143	

4.2 Planlagte hytteområder

De største hyttefeltene er vist som eksisterende hytteområder på plankartet. Av nye hyttefelt inngår arealer ved Grislingås, Broken, Ytterbøl, Fløvik (utvidelse H7), og en utvidelse av Spjudnes (utvidelse H8).

For øvrig er det i kommuneplanen avsatt soner hvor spredt hyttebygging er tillatt (LNF-2) dersom tekniske anlegg kan løses på en tilfredsstillende måte.

4.3 Campingplasser

Det er 3 uregulerte og 3 regulerte campingplasser i kommunen.

I tillegg kommer Nordre Botten Villmarkssenter på Otteid (R17), med sine campinghytter.

UREGULERTE CAMPINGPLASSER:

C1; Rakkestadvika Camping

C2; Kåtorp Camping

C3; Sukken Camping

REGULERTE CAMPINGPLASSER:

C4; Rørvik Camping (R16)

C5; Jåvall Camping (R27)

C6; Aaseby Camping (R24)

5 OFFENTLIG FORMÅL

Områdene i tilknytning til Ørjetun vil i planperioden bli regulert i henhold til formålet med overtakelsen.

Sektorene har for øvrig ikke forestående planer om utbygging som krever avsatt arealer i planperioden utover det som allerede er sikret gjennom tidligere reguleringsplaner.

6 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Områdene for allmenntillegge formål består i hovedsak av kommunens forsamlingshus. Hver av de 4 naturlige geografiske delene av kommunen har sitt grendehus. Søgård nedlagte skole og Otteid grendehus dekker denne funksjonen for de områder som tilhører tidligere Øymark. Vestheim grendehus samt Bondestua ivaretar denne funksjonen i tidligere Rødenes kommune.

Det er i kommunen følgende bedehus: Øymark misjonshus, Stikle bedehus, Ørje bedehus, Filadelfia Ørje, Frikirken Ørje, Klund bedehus og Ulfsby bedehus.

I tillegg er det forsamlingshus på Sjøglint leirsted og Ytterbøl senter.

Ytterligere forsamlingshus er det i Marker rådhus og kommunens skoler og 4 kirker. Disse er alle nevnt ellers i kommuneplanen og har betegnelsen "offentlige formål".

Rallycrossbane (RC på plankartet) nord for Fløvik er lagt inn med reguleringsplankrav og krav om utarbeidelse av støyberegninger.

7 LANDBRUK

7.1 Landbruksarealene

Det er arealene tilknyttet jord og skogbruket som utgjør de største delene av kommunen. Disse områdene inneholder landbrukseiendommer, samt natur- og friluftsområder og spredt boligbebyggelse.

Det vesentligste av jordbruket i kommunen er lokalisert på begge sider av vassdraget og med helling mot dette. Forurensningene fra landbruket har vært gjenstand for stor oppmerksomhet, og det er etablert et samarbeidsprosjekt mellom berørte kommuner og regionale myndigheter for ytterligere fokus og arbeid i denne forbindelse. Videre vil tiltak som følge av Regionale Miljøprogram forhåpentligvis bidra ytterligere i positiv retning.

I følge jordbrukstellingene er det følgende arealer og driftsenheter i Marker:

Totalt antall landbrukseiendommer i kommunen: 395

Gjennomsnittsstørrelse jordbruksareal: Rødenes: 110 daa
Øymark: 95 daa

Gjennomsnittsstørrelse skogbruksareal: 775 daa

Antall driftsenheter i jordbruket

	1989	1999
Driftsenheter i alt	271	196
0 - 49 dekar	61	20
50 - 99 dekar	61	30
100 – 199 dekar	72	61
200 – 299 dekar	47	37
300 – 499 dekar	28	37
500 – dekar	2	11

Antall driftsenheter er i 2004 ca 150. Den store reduksjonen i antall enheter skyldes redusert lønnsomhet og strengere krav for å være berettiget driftstilskudd.

Presset på dyrka areal har vært lite, og det er derfor små arealer som er gått med til utbygging. Det vil likevel fortsatt være viktig å verne om de produktive arealene i kommunen, og så langt som mulig lokalisere utbyggingen til de minst produktive arealene.

PRODUKSJONSFAKTA

7.2 Jordbruk

Areal av ulike vekster, etter jordbruksareal i drift, daa

	1979	1989	1999
Jordbruksareal i drift	37.435	39.349	40.902
Korn og oljevekster	30.236	33.947	33.420
Eng og beite	5.968	4.427	6.805
Grønnfor og silovekster	202	306	536
Poteter	211	87	16
Frukt og bær	11	11	11
Grønnsaker	40	3	0

Utviklingen av melkeproduksjonen

	1959	1969	1983	1988	1992	1997	2004
Antall dyr	1.793	1.115	513	381	360	350	243
Antall bruk	300	175	54	36	28	25	12

Utviklingen av eggproduksjonen

	1970	1980	1983	1988	1992	1997	2004
Antall dyr	18.977	20.403	26.475	31.329	33.994	33.183	26.195
Antall bruk	192	55	34	26	19	17	9

Utviklingen av slaktekyllingproduksjon:

	1973	1978	1983	1988	1992	1997	2004
Antall dyr	360.000	573.700	634.750	849.638	854.780	856.625	922.149
Antall bruk	2	4	6	11	11	12	10

Utviklingen av svineproduksjon:

	1969	1979	1983	1988	1992	1997	2004
Antall avlspurker	267	471	585	645	680	635	827
Antall bruk				23	22	22	16
Antall slaktegris	1.309	2.384	4.868	5.513	6.428	8.844	11.735
Antall bruk	189	55		27	30	28	21

7.3 Skogbruk

Skogens fordeling etter produktivitet

Markslag	Dekar		%	
Produktivt skogareal:				
- Høy bonitet (17 og høyere)	42 000	274 000	15	89
- Middels bonitet (11 og 14)	167 000		61	
- Lav bonitet (6 og 8)	65 000		24	
Annet skogareal:		33 000		11
Totalt skogareal:		307 000		100

Kilde: Skogbrukstakst for skogen i Marker av Havass (1995-98) og Norskog (1989-90)

Produktiv skog fordelt på hogstklassene

Hogstklasser	Dekar	%
I (hogstflater som ikke er forynget)	8 200	3
II (ungskog)	73 400	27
III (ung produksjonsskog)	42 100	15
IV (eldre produksjonsskog)	53 400	19
V (hogstmoden skog)	96 900	35

Kilde: Prosentfordeling er hentet fra skogbrukstakst for skogen i Marker av Havass (1995-98).

Arealfordeling er estimert ut fra disse prosentene og totalt produktivt areal.

Stående kubikkmasse fordelt på de ulike hogstklassene

Hogstklasser	m3 u/ bark	%
I (hogstflater som ikke er forynget)	3000	0
II (ungskog)	24000	1
III (ung produksjonsskog)	360000	15
IV (eldre produksjonsskog)	647000	27
V (hogstmoden skog)	1366000	57
Sum	2400000	100

Kilde: Prosentfordelinga er hentet fra skogbrukstakst for skogen i Marker av Havass (1995-98).
Kubikkmassen er estimert ut fra disse prosentene og total kubikkmasse.

Stående kubikkmasse fordelt på hovedtreslagene

Treslag	m3 u/ bark	%
Gran	1152000	48
Furu	1128000	47
Lauvtrær	120000	5

Kilde: Prosentfordelinga er hentet fra skogbrukstakst for skogen i Marker av Havass (1995-98).
Arealfordelinga er estimert ut fra disse prosentene og total kubikkmasse.

Årlig tilvekst og avvirkning i Marker

	m3 u/ bark
Tilvekst	
- i hogstklasse II	8000
- i hogstklasse III-V	78000
- totalt	86000
Avvirkning	
- gj.snittlig per år 1991-2000	57703
- i år 2003 (innmålt virke)* ¹	59418

Kilde: Skogavgiftssystemet 1991-2003. Skogbrukstakst for skogen i Marker av Havass (1995-98) og Norskog (1989-90).

*¹ I tillegg kommer avvirkning til eget bruk og vedhogst.

Diverse statistikk

Plantekjøp	ca 90.000stk
Nyplanting	ca 500 daa
Mekanisk etterarbeid/Avstandsregulering	ca 2.000 daa

Kilde: Skogavgiftssystemet

7.4 Skogsveier

	Km
Bilveier	247
Traktorveier	50

Kilde: Hovedplan for skogsveier i Marker kommune 1997 – 2007, justert for nye veier.

Som det går fram av ovenstående er det 247 km bilveier og 50 km traktorveier i Marker. I 1997 ble det utarbeidet hovedplan for skogsveier i Marker for perioden 1997 - 2007. I henhold til planen er det i denne perioden ytret ønske om å bygge 9,3 km nye skogsbilveier og 13,2 km traktorveier. Hovedplanen for veier er imidlertid ikke bindende for skogsveibyggingen i kommunen og det blir stadig fremmet enkeltplaner som ikke er tatt med i oversiktsplanen. Hittil i perioden er det bygd 14 km med skogsbilvei i tillegg til opprusting av eksisterende veier og traktorveibygging.

Det vil bli gjennomført Miljøregistrering i Skog i perioden 2005-06. Da vil vi også få bedre oversikt over data knyttet til viktige biologiske områder i skogen.

7.5 Inntekt og sysselsetting

Antall heltidsbruk (minst en har bruket som eneste arbeidsplass): 74

Antall bruk hvor ingen av ektefellene tar arbeid utenom bruket: 27
(tall fra 2001)

Oppgavegivers opplysning om inntekt:

% av inntekt fra bruket	<10	10,0-49,0	50,0-89,9	>90,0
% av antall bruk	45	31	12	12

Antall arbeidstimer i landbruket

	Timer på driftsenheten
Jord- og hagebruk	281 713
Skogbruk	28 662
Tilleggsnæring	49 460
Sum arbeidstimer	359 835

Kilde Jordbrukstellingen 1999 -SSB

Antall oppgitte arbeidstimer i landbruket inkludert tilleggsnæring tilsvarer 206 årsverk. I arbeidsforbruket er vedlikehold medregnet, men ikke stell av privat hus og hage.

Enheter med tilleggsnæring

Type tilleggsnæring	Antall
Leiekjøring	39
Campingplas, utleiehytter	15
Utleie av våningshus/drifftsbygning	16
Andre tilleggsnæringer	47
Antall bruk med tilleggsnæring	89

Kilde Jordbrukstellingen 1999 –SSB

Opplysninger om bruker

	Antall
Under 39 år	52
40-49 år	55
50-59 år	55
60-69 år	26
Over 70 år	4
Personliger brukere i alt	194
Gjennomsnittsalder for referanseperson	47,7
Antall ektepar/samboere	159
Antall enslige brukere	35

Kilde Jordbrukstellingen 1999 –SSB

7.6 Andre næringsgreiner i tilknytning til landbruket

Begrensede utviklingsmuligheter og redusert lønnsomhet innen tradisjonelle landbruksprodukter har gjort at det i den senere tid har vært fokus på å finne alternative inntektsmuligheter på gårdene. Dette er en utvikling som myndighetene i stor grad har vært med å legge til rette for gjennom at det stilles betydelige tilskuddsmidler til disposisjon gjennom Bygdeutviklingsfondet.

Marker kommune har en beliggenhet og arealer som gjør at det fortsatt ligger til rette for en utvikling innen reiselivsrelatert virksomhet. Gjennom siste 10-årsperiode har flere etablert seg på området, men dersom en kan få organisert og tilrettelagt det på en riktig måte, har kommunen store muligheter til å utvikle seg til et attraktivt reisemål. Det er i denne sammenhengen avgjørende at vi kan få til en samordnet utvikling og markedsføring og en arealbruk som ikke reduserer områdets attraktivitet.

Flere grunneiere har signalisert at de ønsker å satse på turisme. En del av denne satsingen vil naturlig nok legge beslag på arealer, og kommunen har også gjort et forsøk på å utarbeide en strategi for hvordan en vil håndtere slike spørsmål. En må likevel forvente at de i enkelte tilfeller vil oppstå noe konflikt mellom verneinteresser og allmennhetens interesser på den ene siden og grunneiers planer på den andre siden. Det er gjennom planarbeidet ikke fullt mulig å styre arealbruken på en slik måte at konflikter helt kan unngås. Det er viktig at det legges stor vekt på utforming av eventuelle anlegg slik at mulige ulemper blir så små som mulige.

Veilder fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet, (T-1443) **Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss** (*Hvordan kan plan- og bygningsloven brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet?*), legges til grunn ved saksbehandling.

7.7 Skytebaner

Eksisterende skytebaner er lag inn på plankartet:

D1: Steintjern/ Brutjern Søndre (ved E-18) (Søbybanen, trapbane)

D2: Gjølshjøddegården (ved E-18) (Rødser, pistolbane)

D3: Lintjern (Kråkehatt) (Rødenes skytebane, 100m, 300m og elgbane)

D4: Bærekas (Sandtorp, 100m, 200m og 300m)

8 FRILUFTS-OG VERNEOMRÅDER

8.1 Friluftsområder

Sikrede friluftsområder er avsatt under båndlagte områder på plankartet, og er merket med **F**. Dette er områder som er sikret ved kjøp, leie eller servitutt. Dette er gjort for å sikre natur- og friluftsinteressene i disse områdene.

Følgende friluftsområder er sikret:

Område	ca. areal	sikret ved	dato
F1 128/11 Østre Otteid	27 daa	Skjøte v. Østf. fylke	27.05.70
128/2 Otteid, øvre	20 daa	Klausulert område	27.05.70
F2 Otteid	25 daa	Skjøte v. Miljøverndep.	11.07.87
F3 Trolløya	30 daa	Servitutt Staten	1969
F4 134/3 Del av Husborn	61 daa	Skjøte v. Miljøverndep.	17.11.67
Øvrig del av Husborn		Klausul, kun jord-og skogbruk	
F5 92/5 Brårudtangen	12daa	Skjøte Marker kommun	19.08.67
F6 Tjuvholmen	32 daa	Skjøte ved Miljøverndep.	11.10.04
F7 59/18 S.del, Sæterøya	10 daa	Feste ved Miljøverndep.	16.04.82
59/6 N.del, Sæterøya		Bygslet 99år, Miljøv.dep.	01.10.65
F8 Østenbyskog, Svarverud	3897 daa	Servitutt mot hytter	1968
F9 Linnekleppen P-plass	1,8 daa	Skjøte v. Marker kom.	11.08.87
F10 Trollsund	2,8 daa	Skjøte v. Marker kom.	23.12.96

For offentlige friluftsområder i Marker kommune gjelder atferdsregler stadfestet av Fylkesmannen 29.08.86 (se kap. 11).

8.2 Naturreservat

Områdene er avsatt under båndlagte områder, og merket med **NR** på plankartet.

I medhold av Lov om naturvern av 19.juni 1970 er 5 våtmarks-områder fredet som naturreservat ved kongelig resolusjon av 22. desember 1978.

Disse er avsatt under båndlagte områder som naturreservat, og merket NR på plankartet.

<u>NR1. Bredmosen naturresevat:</u>	areal 665 daa
<u>NR2. Kisselbergmosen naturreservat:</u>	areal 735 daa
<u>NR3. Langrasta naturreservat:</u>	areal 180 daa
<u>NR4. Spernesmosen naturreservat:</u>	areal 185 daa
<u>NR5. Storelimosen naturreservat:</u>	areal 290 daa
<u>NR6. Gjølsljøen</u>	areal 1205 daa

Dette gir til sammen 3.260 daa fredet areal i kommunen. Det er utarbeidet fredningsbestemmelser for myrreservatene og for Gjølsljøen.

Et område på ca 1.710 daa ved Svartvannet (N 2) er foreslått fredet i perioden.

Formålet med fredningen er:

- a) Å bevare et minerogent (jordvannspåvirket) feltmyrkompleks av fattigmyrtype med partier av bakkemyr.
- b) Å bevare et myrområde med et egenartet fugleliv.

8.3 Områder som skal båndlegges

De tre minste Skromleholmene (med dobbelstkravur og merket **RF** på plankartet) foreslås båndlagt i påvente av vern etter friluftsløven. Dette er gjort av hensyn til hekkende fugler.

Området Svartevannet (merket **N** på plankartet med rød skravur) foreslås båndlagt i påvente av vern etter naturvernlovens. Formålet vil bli naturreservat (jfr. 8.2 over).

8.4 Fornminner og fredede bygninger/ anlegg

FORNMINNER

Alle fornminner (fra før 1537) er fredet i henhold til Lov om kulturminner av 9. juni 1978.

FREDEDE BYGNINGER/ANLEGG

Rødenes kirke og prestegård, Lund gård, Basmo festning og Klund kirketuft.

FORSLAG TIL KULTURVERNOMRÅDER

I løpet av planperioden foreslås følgende områder sikret som spesialområde på grunn av historisk og kulturell verdi gjennom utarbeidelse av reguleringsplan:

Basmo: Selve festningen er fredet. Forterreng rundt festningen bør også vernes.

Rødenes kirke og prestegård: Disse bygningene er fredet. Området rundt bør også fredes.

Vittenbergåsen (Vardåsen): Batteri her i 1905 og tidligere varde.

Tyndelsrud gårdstun: Ifølge kulturplanen bør dette gårdstunet sikres gjennom regulering.

Området ved Ørje sluser/Ørje brug er allerede sikret som spesialområde gjennom gjeldende reguleringsplan.

RUTINER NÅR DET GJELDER KULTURVERNOMRÅDER

I tillegg til fornminnene og de fredede bygningene og anleggene, finnes det en rekke kulturminner som man må ta hensyn til. (SEFRAK-registreringen m.m.) Det skal i løpet av planperioden utarbeides et tema-kart der disse kulturminnene er innplottet, slik at man er oppmerksom på dem og konfererer med kultursektoren ved eventuelle utbyggingsplaner som kan berøre dem.

9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Det er i dag 8 steder i Marker hvor det har blitt tatt ut fjell for knusing til grus. Disse uttakene ble etablert fra 1987 til 1992 der det har blitt tatt ut et eller flere uttak på hvert sted. Denne virksomheten er basert på skogbruketens utvidelse og vedlikehold av skogsbilvegnettet. Disse er ikke avsatt på kommuneplanens arealdel. I tillegg finnes det 4 uttak av løsmasser i kommunen, der 3 av dem er omtalt i kommuneplanen.

Natur- og landskapsmessige hensyn må ligge i bunnen ved etablering av nye knuseplasser. Prinsippet bør være at et uttak dekker et visst geografisk område, slik at en ikke får mange små knuseplasser, men noe av litt større dimensjon. Samtidig skal transportkostnadene tas hensyn til ved plassering av uttak. Ettersom det finnes en del plasser det knuses på i dag, bør disse videreføres før en etablerer nye knuseplasser. Vesentlige utvidelser i eksisterende uttak vil kreve reguleringsplan. Marker kommune har utarbeidet en oversikt over områdene for råstoffutvinning. Nummerne i tabellen referer til plankartet:

Nummer	Type	Navn	Reg.nr.
P1	Pukkverk	Jørnehaugen	
P2	Pukkverk	Yttersrud	
P3	Pukkverk	Holaug	R20
P4	Pukkverk	Gråbølsødegården	R23
PF1	Pukkverk	Grønne Bakke	(under regulering)
L1	Grustak	Fløvik	
L2	Grustak	Knoll	
LF	Grustak	Gjøngerud	
T1	Torvuttak	Vestli/ Breimosen	
T2	Torvuttak	Kolstadmosen	
T3	Torvuttak	Svingen	

Veiledende retningslinjer for reguleringsbestemmelser:

Et viktig formål med reguleringen av områder til råstoffutvinning og masseuttak vil være å sikre en akseptabel etterbruk og oppnå en effektiv tilbakeføring eller tilrettelegging for annen bruk.

Etter veilederen for reguleringsplaner kan disse bestemmelsene gis til kategorien område for steinbrudd, massetak og andre områder for vesentlige terrenginngrep:

- Geografisk avgrensning av uttaksområdet i vertikal- og horisontalplan, med angitt rekkefølge for gjennomføring av uttaket i tid og utstrekning innenfor planområdet.
- At industri basert på produkter fra uttaket må opphøre samtidig med uttaket.
- At etter at driftstiden er ute/området er rehabilitert og istandsatt, går områder over til f.eks landbruksområde/ byggeområde
- Uttaksdypde og uttaksvolum med skråvinkler og utforming av uttaksområdet med uttaksretning.
- At området gis en sikker terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø, og uttaksområdet med bruddkanter driftsveger og bygninger, lagring m.v. må tilpasses omgivelsene.
- At etterhvert som etappene i uttaksvirksomheten gjennomføres, skal arealene etter en nærmere fastlagt plan utformes og gis en avslutning og beplantning som tilfredsstiller forutsetninger om tilbakeføring eller etterbruk.
- At støy, støv og annet utslipp fra uttaket og virksomheter i forbindelse med uttaket ikke må være til ulempe for grunnvannsforekomster og tiliggende støy- og støvømfintlige områder, og må til enhver tid ligge innenfor de retningslinjer som er fastlagt av MD.
- Krav om skjerming og sikring av omgivelsene mot utslipp, støy, og støv, f.eks krav om gjerder, skjerner og randsoner.
- Hvilke tiltak som må settes i verk når uttaksvirksomheten er slutt, og hvordan området skal tilbakeføres til andre formål med tilplantning, tilførsel av masse m.v. ut fra den arealbruk som er forutsatt etter avsluttet uttak.
- Vilkår for bruk av uttaksområdet om f.eks bestemmelser om vegdimensjonering og trafikkforhold, om drift innenfor visse tidsangivelser og om andre avbøtende tiltak innenfor uttaksområdet.
- At sprengings-, gravings- og fyllingsarbeider må være fastlagt på forhånd og nødvendige tiltak satt i verk for å sikre mot skade på person, eiendom og trafikk
- At uttaksområdet skal være sikret slik at det er utilgjengelig for allmennheten, f.eks med gjerder og skilt.
- Hvilke bygninger og anlegg som ellers skal tilpasses i området, deres størrelse, plassering, utforming og avskjerming m.v. eventuelt krav om bebyggelseskrav.

10 VANNOMRÅDER

I deler av Haldenvassdraget er det ved forskrift innført fartsgrenser:

5 knop er største tillatte hastighet innenfor følgende strekninger:

- Grislingås bru
- Årnessundet
- Ørjeelva fra Liholmen til Ørje sluser

- Krogstadjernet med utløp til Rødenessjøen

Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee blir brukt som drikkevannskilder. Ørje vannverk tar sitt vann fra Rødenessjøen like nord for sentrum.

Haldenvassdraget er vernet mot vannkraftutbygging ved Kgl.resolusjon. Dette er et signal om at vassdraget har en spesiell status i norsk natur, og kommunene langs vassdraget har et særlig ansvar når det gjelder arealforvaltning. Forurensningssituasjonen i vassdraget er alvorlig, men tiltak fra landbruksnæring og utbygging av kloakkrenseanlegg vil forhåpentligvis bedre vannkvaliteten i planperioden. Det har vært mye fokusert på naturens egen evne til å ta hånd om forurenset vann, og en forutsetning for dette er at bekkesystemer, våtmarksområder og strandlinjer bevares intakte med velutviklet vegetasjon. Dette gir også et rikere dyreliv, og bedre muligheter for jakt og fiske. Det må derfor være et mål å bevare naturlige strandsoner med eksisterende våtmarker, og stimulere til at bekkesystemer bevares.

Våtmarksområdene og bekker i tilknytning til Krokstadjern må vurderes vernet, da de ved sin nærhet til E-18 og Ørje sentrum er særlig utsatt. Viktige våtmarksområder i tilknytning til Haldenvassdraget vurdert i utkast til verneplan for våtmarksområder i Østfold (Fylkesmannen 1986) er:

- V1 Jåvallvika
- V2 Folkenborgbukta
- V3 Stillesby
- V4 Årnesvika
- V5 Årnesvika
- V6 Vågelsbyvika

Øvrige vannområder anses i tillegg til ovenstående som verneverdige vannområder:

- V4 Slorebytjerna
- V7 Fløvik tjern: Eutroft lite tjern, rik vegetasjon.
- V8 Stikletjern: Næringsrikt lite tjern. Partier med rikt utviklet vegetasjon. Flere til dels sjeldne fuglearter.
- V9 Skinnarbutjern: Næringsrikt område med rik vegetasjon. Flere sjeldne planter.
- V10 Store Le ved Skromleholmen og Gysbuneset (Sætervika)
- V11 Kolbjørnviksjøen
- V12 Brutjerna

11 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Marker kommune 2005 - 2016

Jfr. Kommuneplankart, datert 26.11.04, sist revidert 23.09.05, tegn.nr.1502-02C, samt
Kommunedelplankart for Ørje, datert 17.06.99, revidert 17.03.00, .tegn.nr.1502-01A.
Revidert etter off.ettersyn, 07.10.05, EEK

*(Kommunedelplan for Ørje er vedtatt av Marker kommunestyre 26.10.99, og er under
rullering.)*

BYGGEOMRÅDER

§ 1 FELLESBESTEMMELSER BYGGEOMRÅDER, jfr. PBL §20-4, annet ledd, bokstav
b.

- 1.1 For nye områder avsatt til byggeformål kan det ikke iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike forhold, før området inngår i reguleringsplan.
- 1.2 Utbygging innenfor områder avsatt til byggeformål (bortsett fra hyttebebyggelse) kan ikke iverksettes før tekniske anlegg, herunder kloakkledning til renseanlegg, er etablert.
- 1.3 STØY: Miljøverndepartementets veiledende støygrenser i støyretningslinje T-1442 skal legges til grunn ved all nyetablering, tilbygg og påbygg.
- 1.4 KRAV OM TILGJENGELIGHET: Ved utbygging og gjennomføring av tiltak til allmennnyttige formål skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
- 1.5 KJØPESENTRE: Kjøpesentre for detaljhandel med bruksareal over 3000 m² tillates ikke utenfor Ørje (jfr. planavgrensning på kommunedelplankart for Ørje, datert 17.06.99, revidert 17.03.00, .tegn.nr.1502-01A). Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter, bygningskomplekser og detaljhandelsparker som etableres, drives og fremstår som en klar avgrenset enhet eller område.

Unntatt fra forbudet er:

- Forretninger for omsetning av plasskrevende varegrupper som biler og motorkjøretøy, bildeler og bilutstyr, fritidsbåter, landbruksmaskiner, møbler,

større elektriske artikler, peiser, ovner, trelast, og andre større byggevarer, samt varer fra planteskole/ hagesentre.

- Håndverks- og produksjonsbedrifter kombinert med detaljutsalg knyttet til virksomheten.

§2 BOLIGFORMÅL, jfr. PBL §20-4, annet ledd, bokstav b.

For utforming av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner med boligutbygging som formål, gjelder følgende bestemmelser:

- 2.1 Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Det skal avsettes min. 30 m² felles eller offentlig areal pr.bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.
- 2.2 Det skal avsettes områder på min. 100 m² til nærlekeplasser for hver 30. bolig. Det skal være maks. 250m avstand mellom plassen og boligene de er ment å betjene.
- 2.3 For områder med over 30 bo-enheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på min. 1,5 da. for hver 150. bolig. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 400m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.
- 2.4 Ved utformingen av planene bør det legges opp til en blanding av boligtyper: Eneboliger, leiligheter, terrasse-/ rekkehus, tett-lav, tunløsninger. Boliger utformet som ren blokkbebyggelse er ikke ønskelig.
- 2.5 Områdene skal ha sikker adkomst, og gode kommunikasjoner: Ved utforming av planene skal det i tilknytning til boligfeltet avsettes fortau/ gang- og sykkelveg, nødvendige busslommer, fotgjenger over-/ underganger etc.
- 2.6 Områdene skal inneholde grønne korridorer ut til omkringliggende friluftsområder / naturområder.

§3 FRITIDSBEBYGGELSE OG CAMPING, jfr. PBL §20-4, annet ledd, bokstav b.

For avsatte hytteområder der det ikke foreligger reguleringsplan, samt ved utforming av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner med hytteutbygging som formål, gjelder følgende bestemmelser:

- 3.1 Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller punktfeste. Bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje med maksimal mønehøyde 5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/ sjøområder i Haldenvassdraget eller Store Le er 12 meter.
- 3.2 Innenfor en sone målt 100m fra strandlinjen i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vassdragene Haldenvassdraget og Store Le, skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 95 m². Utenfor dette beltet langs vassdragene skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 150 m²,

men maksimalt 10% av tomtarealet. Samlet areal for terrasser (både overbygde og åpne) skal ikke overstige 30 m².

3.3 Alle konstruksjoner og anlegg i 100-meterssonen er søknadspliktige (for eksempel gjerder, plattinger murer, terrenginngrep m.m.)

3.4 Hensynet til landskap skal være tungtveiende ved bygningsmessige endringer. Stedlig vegetasjon må i størst mulig grad bevares. Materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider skal være av en slik karakter at bebyggelsen fremstår harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø.

3.5 PLANKRAV: For etablering av nye campingplasser, eller utvidelse av eksisterende, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

§4 ALLMENNYTTIG FORMÅL, jfr. PBL §20-4, annet ledd, bokstav b.

4.1 For område avsatt som rallycrossbane (merket RC på plankartet) stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan. I den forbindelse skal det også gjennomføres støyberegninger.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§5 LNF-1, 2 og 3, Fellesbestemmelser, jfr PBL §20-4, annet ledd, bokstav c.

I LNF-områder 1 avsatt med lys grønn farge med gule prikker (spredt boligbebyggelse, jfr. § 6), LNF-områder 2 avsatt med lys grønn farge med orange prikker (spredt hyttebebyggelse, jfr. §7), samt LNF-områder 3 avsatt med lys grønn farge (spredt boligbebyggelse og hyttebebyggelse, jfr § 8) gjelder følgende fellesbestemmelser:

5.1 Dersom det etableres mer enn tre nye enheter med en innbyrdes avstand mindre enn 50m, stilles det krav om bebyggelseplan. For boligbebyggelsen blir §2 da tilsvarende gjort gjeldende. For hyttebebyggelse blir §3 tilsvarende gjort gjeldende.

5.2 Ny bebyggelse skal gis farge, form og materialbruk, herunder takform og –vinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og skal ellers underordne seg kulturlandskap og naturgitte forhold.

§6 LNF-1, Spredt boligbebyggelse, jfr PBL §20-4, annet ledd, bokstav c.

6.1 I LNF-områder 1 avsatt med lys grønn farge med gule prikker (221), tillates spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse, dersom nødvendige tekniske anlegg kan løses tilfredsstillende (veg, vann og avløp). I LNF-område 1 er det tillatt å oppføre inntil 25 bolighus i løpet av planperioden 2005-2016.

§7 LNF-2, Spredt hyttebebyggelse, jfr PBL §20-4, annet ledd, bokstav c.

7.1 I LNF-områder avsatt med lys grønn farge med orange prikker (223), tillates spredt hyttebebyggelse, dersom nødvendige tekniske anlegg kan løses tilfredsstillende (veg, vann og avløp). I LNF-områder 2 er det tillatt å oppføre inntil 25 hytter i løpet av planperioden 2005-2016. (Hytter i regulerte områder medregnes ikke.) For disse områdene gjelder også §3 tilsvarende.

§8 LNF-3, SPREDT BEBYGGELSE, JFR PBL §20-4, ANNET LEDD, BOKSTAV C.

8.1 I LNF-områder 3 vist med lys grønn farge (210) kan ny spredt boligbebyggelse og/ eller hyttebebyggelse tillates dersom følgende vilkår kan oppfylles:

- Ikke innenfor en buffersone på 100m fra yttergrensen til alle naturreservat.
- Ikke innenfor en buffersone på 100m til hovedvassdragene (Haldenvassdraget og Store Lee), og minst 50m fra øvrige vann og vassdrag i kommunen.
- Ikke innenfor områder hvor det kan være viktige viltinteresser.
- Ikke være i strid med bestemmelsene i §§ 5, 6 og 7.
- Ikke bygge ned dyrket eller dyrkbar mark.
- Eksisterende veger og avkjørsler til hovedveger må kunne benyttes.
- Dersom det etableres mer enn tre nye enheter med en innbyrdes avstand mindre enn 50m, stilles det krav om bebyggelseplan. For boligbebyggelsen blir §8 da tilsvarende gjort gjeldende. For hyttebebyggelse blir §3 tilsvarende gjort gjeldende.

8.2 I LNF-område 3 er det tillatt å oppføre inntil 15 bolighus, og 5 fritidshus i løpet av planperioden 2005-2016. §3 for eksisterende hyttebebyggelse (spredt og i uregulerte felt) gjelder tilsvarende.

8.3 I LNF-område 3 kan det også vurderes etablert golf-bane på egnet område. Det tillates etablert maksimalt en golfbane innenfor kommunens grenser. Endelig fastsetting av plassering og utstrekning skal skje i samråd med kommunens faste utvalg for plansaker, landbruks- og miljøvernmyndighetene, og gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

§9 LNF-4, Byggeforbud, jfr PBL §20-4, annet ledd, bokstav c.

9.1 I LNF-soner 4 (hvit/ uten farge) er all form for oppføring av ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring forbudt.

9.2 For eksisterende hytter i LNF-område 4 gjelder §3 tilsvarende.

9.3 Utvidelse av eksisterende bolig kan godkjennes under forutsetning av at dette ikke resulterer i etablering av en ny boenhet. I tilknytning til eksisterende bolig kan tilhørende anlegg som bod eller garasje tillates oppført. Det forutsettes at slike byggearbeider ikke er i strid med §§ 5.2 og 8.1. Alle slike søknader kan behandles administrativt i henhold til de utfyllende bestemmelser, dersom de ikke overstiger 70 m². Større bygg må behandles av det faste planutvalget.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

§10, jfr PBL § 20-4, annet ledd, pkt.a).

10.1 I områder for råstoffutvinning kan tiltak i PBL § 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

SJØ- OG VASSDRAGSOMRÅDER

§11

11.1 For eiendommer som har strandlinje til Haldenvassdraget og Store Le er det tillatt med brygge med 2 båtplasser/fortøyningsplasser pr. grunneiendom. Bryggen skal være for ilandstigning og fortøying av båt. Brygger for øvrig, oppholdsplattinger, badebrygger etc. er ikke tillatt.

11.2 Bryggen skal være for 2 båter, ikke ha bredde over 2m, og ikke lengde over 5m. Rekkverk er ikke tillatt.

11.3 Nye fellesbrygger kan bygges, men det er da en forutsetning at tilsvarende antall eksisterende enkeltbrygger saneres. Plassering, størrelse og utforming av nye fellesbrygger skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker. Nye enkeltbrygger innen for rammen av §§ 11.1 og 11.2 kan godkjennes administrativt.

REVIDERT I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS ANVISNINGER, 07.10.05, EEK

RETNINGSLINJER

SJØ- OG VASSDRAGSOMRÅDER

For bruk og utplassering av husbåter og lignende i Haldenvassdraget og Store Le vises det til kommunal vedtekt til Plan- og bygningslovens § 85 vedtatt av kommunestyret 26.april 2005 som sak 031/05.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Haldenvassdraget er vernet mot vannkraftutbygging ved Kgl. Resolusjon. Det er utarbeidet rikspolitiske retningslinjer gjeldende vassdragene Stortinget har vernet gjennom Verneplan I-IV. Formålet med retningslinjene er å prøve å unngå inngrep i vassdragene som kan redusere deres verdi for naturvern- og friluftsmål og vitenskap.

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet med en sone på inntil 100 meter og for de deler i nedbørsfeltet som det er viktig å ta hensyn til for myndighetene i forhold til arealstatus og verneverdi i områdene. Områdene deles inn i klasser etter prinsippene om urørthet, at hovedtrekkene i jordbrukets kulturlandskapet opprettholdes og at vassdrag i nærheten av byer og tettsteder ivaretas for utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.

Ut fra dette er det utarbeidet tre forvaltningsklasser for Haldenvassdraget som vil være retningslinjer til arealdelen vedrørende forvaltning av disse områdene.

Haldenvassdraget er inndelt i 3 klasser (jfr. plankartet):

Klasse S1, friluftsområder

Det tettstedsnære vassdragsområdet rundt Ørje (Mosebyneset til Årnes) har stor betydning for friluftslivet, og inngrep som kan være til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier medregnet fiske og fremkommelighetsforhold, er ikke tillatt.

Spesielle verdier er:	Friluftsjnteresser: Bading, fising, turterreng, båtliv
	Natur: Meander (elvebuktning), fugler, fisk, flora
	Kultur: Slusene, Brugsområdet
	Pedagogisk verdi: Nærhet til skolen
	Annet: Vanninntak, resipient, vannkraft – Ørje og Lie

I Krokstادتjernet mellom Neset på Ørje og tangen øst for denne (på Mosebyneset-siden) er det i forbindelse med eventuell utbygging av område B7 tillatt å oppføre gangbro. Det stilles da krav om helhetlig reguleringsplan som omfatter både Neset, gangbro og Mosebyneset (B7). I Krokstادتjernets strandsone mot UB2 (rasteplass langs E-18) er det tillatt å oppføre offentlig bryggeanlegg/ gjestebrygge.

Otteidområdet har stor betydning for friluftslivet, og inngrep som kan være til skade for pedagogiske verdier, friluftslivverdier medregnet fiske og fremkommelighetsforhold, er ikke tillatt. (Området er også sikret gjennom reguleringsplan.)

Spesielle verdier er:	Friluftsjnteresser: Bading, telting, båtliv, kano, fising
	Natur: Rikt biologisk mangfold
	Kultur: Fløtningsinnretninger/ overføringsanlegg mellom vassdragene
	Pedagogisk verdi: Fløtningshistorie

Klasse S2, friluftsj- og naturområde i kombinasjon

For den øvrige del av hovedvassdraget (foruten det tettstedsnære vassdragsområdet rundt Ørje), 100m-sonen langs vannet medregnet, skal en søke å bevare hovedtrekkene i landskapet. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdraget og i de områdene som blir oppfattet som en del av vassdragsnaturen er ikke tillatt. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører en viss endring i selve vannstrengen er ikke tillatt.

Spesielle verdier er:	Friluftsjnteresser: fising, bading, båtliv
	Natur: Stort biologisk mangfold
	Annet: Verdifulle kantsoner
	Spesiell aktsomhet: avrenning og erosjon

Klasse S3, natur- og kulturvernområde i kombinasjon

Lievassdraget og Risenvassdraget er tilsluttende sidevassdrag til Haldenvassdraget. Områdene har spor etter fløtningsvirksomhet, men er ellers urørte naturområder. Dette gir områdene en høy og spesiell opplevelseskvalitet, og omdisponering eller inngrep i arealet i vassdragsbeltet og naturområdet er ikke tillatt. Vannkvalitet og naturlig vannføring må holdes oppe sålangt dette er mulig, og alle inngrep som reduserer verdien av vassdraget skal unngås.

Spesielle verdier er:	Friluftsjnteresser: Naturopplevelse, kano, fising
	Natur: Urørte naturområder
	Kultur: Gamle fløtningsinnretninger og dammer

E18. Avkjørselsklasse 1. Meget streng holdning.

- a) Vegen skal i prinsippet være avkjørselsfri. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- b) Gårdsbruks hovedavkjørsel E18 tillates ikke.
- c) Driftsavkjørsler kan i helt særlige tilfeller vurderes tillatt.
- d) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom primærnæring, tillates kun etter godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.

Riksveger og fylkesveg B-833 (Kallak – Skislett) og B-818 (gamle E18).

Avkjørselsklasse 2. Streng holdning.

- a) Antall avkjørsler til vegene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav.
- c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt regulerings- eller bebyggelsesplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Øvrige fylkesveger og Viktige kommunale veger. Avkjørselsklasse 3. Mindre streng holdning.

- a) Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- b) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Øvrige kommunale veger (ikke vist på arealdelkartet) Avkjørselsklasse 4. Lite streng holdning.

- a) Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette for det kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

MILJØ OG SIKKERHET LANGS KOMMUNIKASJONSANLEGG

Langs riksvei er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere vegens midtlinje enn 30m, dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette gjelder ikke i Ørje sentrum.

Langs fylkesvei er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere vegens midtlinje enn 12,5m, dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, gjelder følgende:

Langs kraftledninger med spenningsstyrke 300-420 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 60 m fra ledningstrasèens senterleder.

Langs kraftledninger med spenningsstyrke 132 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 30 m fra ledningstrasèens senterleder.

Langs kraftledninger med spenningsstyrke 45-66 kV er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 15 m fra ledningstrasèens senterleder.

REVIDERT I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS ANVISNINGER, 07.10.05, EEK



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 27.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	300	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	59618759	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6372694	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haretråkket 1H, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618759

BruksenhetId	59618758	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6372694	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Haretråkket 1A, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618758

BruksenhetId 59618757

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 6372694

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Haretråkket 1G, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618757

BruksenhetId	59618756	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6372694	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haretråkket 1F, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618756

BruksenhetId	59618755	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Byggningsnummer 6372694**Bruksenhetsnummer** H0101**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Haretråkket 1E, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618755

BruksenhetId 59618754**Bygningstype** Bolig**Byggningsnummer** 6372694**Bruksenhetsnummer** H0201**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Haretråkket 1D, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
------------	------	-----------	--------

	Vedovn		
--	--------	--	--

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618754

BruksenhetId	59618753	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6372694	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haretråkket 1C, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618753

BruksenhetId	59618752	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6372694	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haretråkket 1B, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618752

BruksenhetId	59618748	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6372643	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Haretråkket 3, 1870 ØRJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2018	Tilsyn	09.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59618748

BruksenhetId	59647508	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	147094515	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 59647508.

BruksenhetId	59623335	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	20500891	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 59623335.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Haretråkket 1H

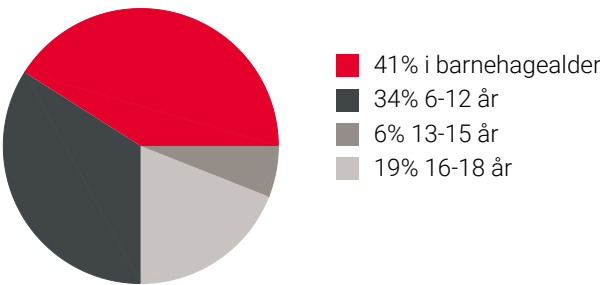
Offentlig transport

Ørje busstorg	18 min	1.5 km
Totalt 8 ulike linjer		
Mysen stasjon	27 min	26.2 km
Linje R22		
Oslo Gardermoen	1 t 37 min	

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	18 min	1.6 km
361 elever, 21 klasser		
Mysen videregående skole	26 min	25.9 km
800 elever, 50 klasser		
Askim videregående skole	31 min	37 km
850 elever, 47 klasser		

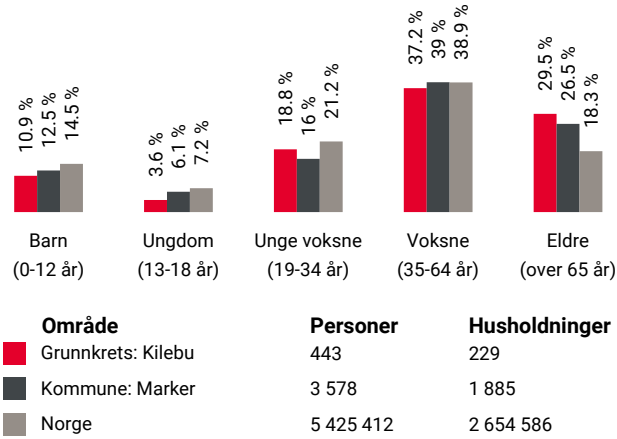
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

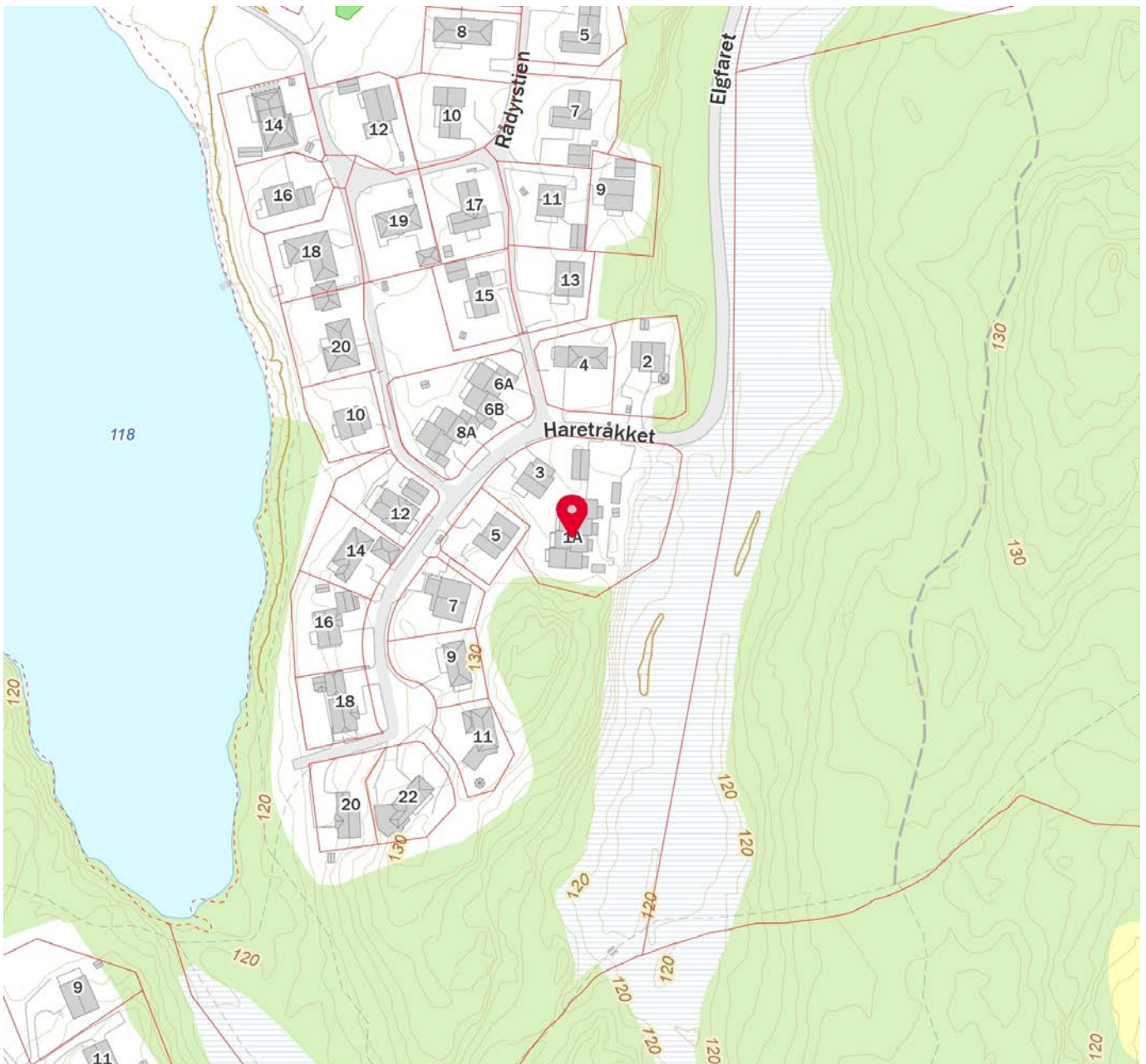
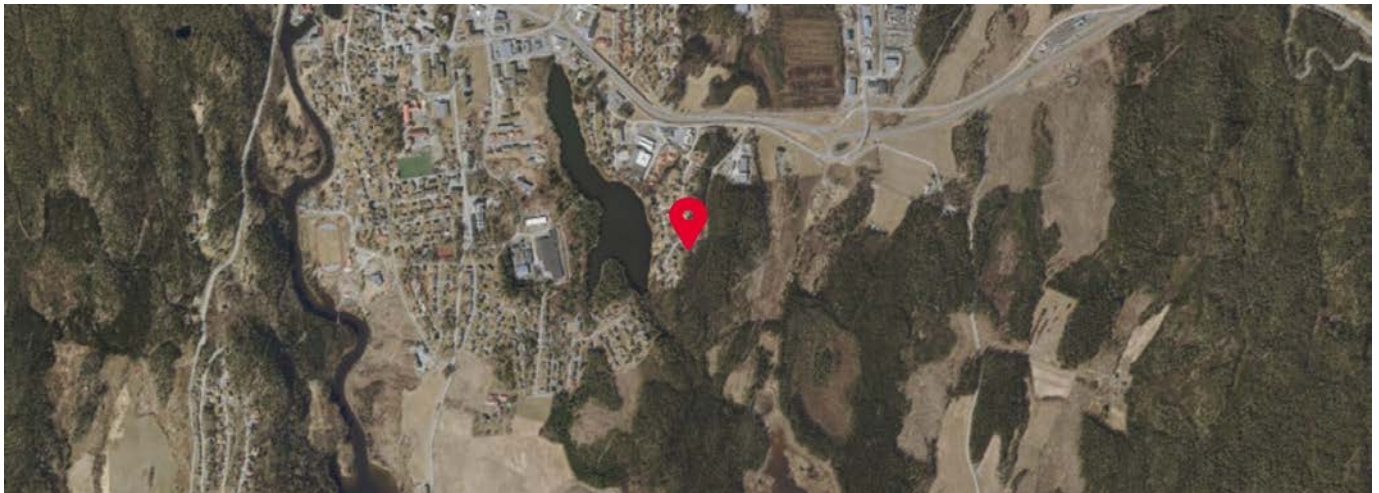
Tussilago barnehage (0-5 år)	19 min
50 barn	
1.7 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	
2.6 km	
Øymark barnehage (1-5 år)	10 min
25 barn	
8.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ørje	12 min
Coop Extra Ørje	14 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km

Sport

Helgetjern Øst, ballbinge	4 min
Ballspill	
0.3 km	
Markerhallen	18 min
Aktivitetshall	
1.6 km	
Family Sports Club Ørje	18 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Haretråkket 1H
1870 ØRJE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre