

aktiv.



Blåbærstien 38, 1870 ØRJE

**Ørje - Fin vertikaldelt
tomannsbolig i barnevennlig og
sentralt område på Ørje.**



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 Sølvsjudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvsjudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Ørje - Fin vertikaldelt tomannsbolig i barnevennlig og sentralt område på Ørje.

Velkommen til en vertikaldelt tomannsbolig i det barnevennlige Krogstadfeltet, Ørje. Boligen ligger i et attraktivt område med kort avstand til Ørje sentrum, som tilbyr butikker, kaféer, treningssenter og skole fra 1. til 10. trinn. Området byr også på flotte turområder, badeplasser og et rikt kulturliv, med enkel tilgang til offentlig transport og dagligvarebutikker.

Boligen fra 2005 har et bruksareal på 100 m² fordelt over to etasjer. Den inneholder entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, bod og en utvendig bod. Kjøkkenet er oppgradert i 2026, og badet har fått nye innredninger i 2025. Uteplassen består av en vestvendt terrasse på 26 m² med utgang fra stuen, samt en mindre terrasse ved inngangspartiet. Eiendommen har også gruset gårdsplass med parkering.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 590 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 94, bnr. 210
Omkostn.:	Kr 66 140,-	Snr.	3
Total ink omk.:	Kr 2 656 140,-	Oppdragsnr.:	1113260049
Selger:	Brede Edvardsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2005		
BRA-i/BRA Total	95/100 kvm		
Tomtstr.:	1906.2 kvm		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Entré, gang, kjøkken, bod og stue

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Bad, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen.

Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen.

Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader

eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering

grunnlag for arkitekt- og byggesøknader

BIM-modellering og prosjektering

dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering

kontrollmåling av eksisterende bygg

volum- og arealberegninger

digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette

leveres etter nærmere avtale.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1906.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt. Hovedsaklig flat tomt, opparbeidet med plenareal og hekk. Gruset gårds plass hvor det også er parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det koselige og barnevennlige Krogstadfeltet, cirka 1,5 kilometer fra Ørje sentrum. Ørje sentrum tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter, inkludert butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum og mer. Det er kort avstand til barnehager og Marker skole, som har klasser fra 1. til 10. trinn samt SFO. I tillegg finnes det idrettshall og kunstgressbane i nærheten.

Området byr på flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee, samt et rikt kulturliv med slusene i Haldenvassdraget og kanalmuseum. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølens skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det cirka 90 kilometer til Oslo og cirka 6,5 kilometer til riksgrensen mot Sverige.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Marker

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2005, bestående av en første og andre etasje.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert.

Grunnmuren består av ringmurselementer som er fylt med armert betong.

Drensfunksjonen rundt boligen er ukjent.

Ytterveggene er konstruert som lette bindingsverksvegger i tre, og er utvendig kledd med liggende trekledning.

Bygningen har en bærende takkonstruksjon i tre av typen saltak. Taktekkingen er utført med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, og pipen er helbeslått med blikk over tak.

Etasjeskillene består av trebjelkelag mellom etasjene.

Vinduer har rammer og karmen i tre, med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Ytterdøren har glassfelt, og det er også en utvendig boddør og en terrassedør med isolerglass, alle fra byggeåret.

Eiendommen har en vestvendt terrasse med tilgang fra stuen, hvor det er benyttet royalimpregnerte gulvbord. Terrassen er delvis takoverbygget. I forbindelse med inngangspartiet er det en mindre terrasse med gulvbord av trykkimpregnert materiale og rekkverk i malt trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt opp gjennom årene.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Det er registrert symptom på fukt skader i konstruksjonen.

Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til

området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er ofte fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Også påvist noe fuktskjolder i undertaket, ytterligere undersøkelser må gjenomføres.

- Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Noen vinduer har værslitt samt oppsprukket trevikre som følge av eksponering av vær og vind usamt fukt over tid. Ellers påvist fuktskjolder i underkant av takvindu, årsak er ukjent.

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er satt inn en husdyrluke i terrassedør, noe som kan svekke dørens tetthet. Dette kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 30 mm fra topp tettesjikt ved dør til overkant sluk. Dog påvist at eventuelt lekkasjevann/bruksvann ikke vil ledes mot sluk fra alle deler av rommet. Svakt fall også lokalt rundt sluket.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det kan ikke gis garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er ikke kjent. Det er ellers påvist skade i belegget bak kabinettet, som ser ut til å være lokalt utbedret.

Verditakst

Kr 2 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny baderomsinnredning, nye baderomsplater på vegg.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Terrasse er nybygget. Ny fundamentering, nytt bjelkelag og nye terrassebord.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Var noe maur på kjøkken når jeg flyttet inn i august 2024. Tettesjikt mellom gulv/vegg ble gått over og har ikke vært noe antydning til dette siden. Kjøkken er pusset opp 2026 og er kontrollert/ funnet i orden.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ovnskroken AS, 2024

Beskrivelse: Montering av ildsted. Pipe godkjent tatt i bruk desember 2024.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Marker EL installasjon, 2025

Beskrivelse: Gjennomført uavhengig el-kontroll. Montering av nye brytere, dimmere, lyspunkter, termostater. Tilkobling av ny varmtvannsbereder.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Takstrapp fra Moen takst gjennomført 2024.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024-2026

Beskrivelse: Overflateoppussing av samtlige rom utført av undertegnede. Foregått i tidsrommet 2024-2026.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1.etasje: Entré, gang, kjøkken, bod, stue

2.etasje: Bad, gang, 3 soverom

Utvendig bod

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Det er lagt fuktbestandige plater på veggen. Kjøkkenvasken av kompositt stål er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av yttervegg. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Bad med belegg på gulv, baderomspanel på vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, speil med belysning og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass og håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert toalett og en panelovn på veggen. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Innvendige overflater:

Gulv: I 2. etasje er det laminat og belegg. I 1. etasje er det laminat, fliser i entré og belegg i bod.

Vegger: I 2. etasje er det malte/tapetserte plater og baderomsplater på bad. I 1. etasje er det malte/tapetserte plater og en spilevegg i stue.

Himling: Takessplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørføringer er av moderne rør-i-rør, med fordelerskap i bod.

Stoppekran og vannmåler er plassert i bod.

- Avløpsrør: Avløpsledninger er av plast.

- Ventilasjon: Tilluft via ventiler. Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og bod.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken fra 2025 er plassert i boden og er på 200 liter.
- Opplegg for vaskemaskin: Det er opplegg til vaskemaskin i bod i 1. etasje.

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

Hvitevarer følger ikke salget.

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2026, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater.

2025:

- Varmtvannstanken fra 2025, er plassert i boden og er på 200 liter.
- Nye baderomsplater, innredninger og utstyr i 2025.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2024:

- Vedovn i stue, fra 2024.

Parkering

I egen gruset gårdplass.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler i 1. etasje, panelovner i øvrige rom, og vedovn i stuen fra 2024. Panelovn er også installert på badet.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 675 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 418 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Fakturert beløp i 2025:

Avløp 12 024,82 kr

Eiendomsskatt 4 620,00 kr

Feiing 443,25 kr

Vann 5 950,16 kr

Sum 23 038,23 kr

I tillegg kommer renovasjonsavgift på ca. 5 000,- i året.

Eiendomsskatt

Kr 4 620 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 210, seksjonsnummer 3 i Marker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

17.12.2004 - Dokumentnr: 2004/9149-3/1 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2004 - Dokumentnr: 2004/9236-2/1 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 0 år

Årlig festeavgift: NOK 5 000

Bestemmelser om regulering av leien

Tomteverdi kr 650.000

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.12,2005. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger eldre reguleringsplan Krogstad (plan-ID 19900002). I henhold til planen er et delareal på 1898 kvm regulert til boliger og et delareal på 8 kvm er regulert til kjørevei.. 04.12.1990

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Marker kommune 2005-2017, med ikrafttredelse 22.11.2005, hvor et delareal på 1906 kvm er avsatt til Tettbebyggelse, Nåværende. Eiendommen følger også Kommunedelplan Ørje 2007-2019, med ikrafttredelse 18.12.2007, hvor et delareal på 1906 kvm er avsatt til Boligområde, Nåværende.

Ifølge planopplysningene er det reguleringsplaner under arbeid i nærheten av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

15.04.2026







Blåbærstein 38

1.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

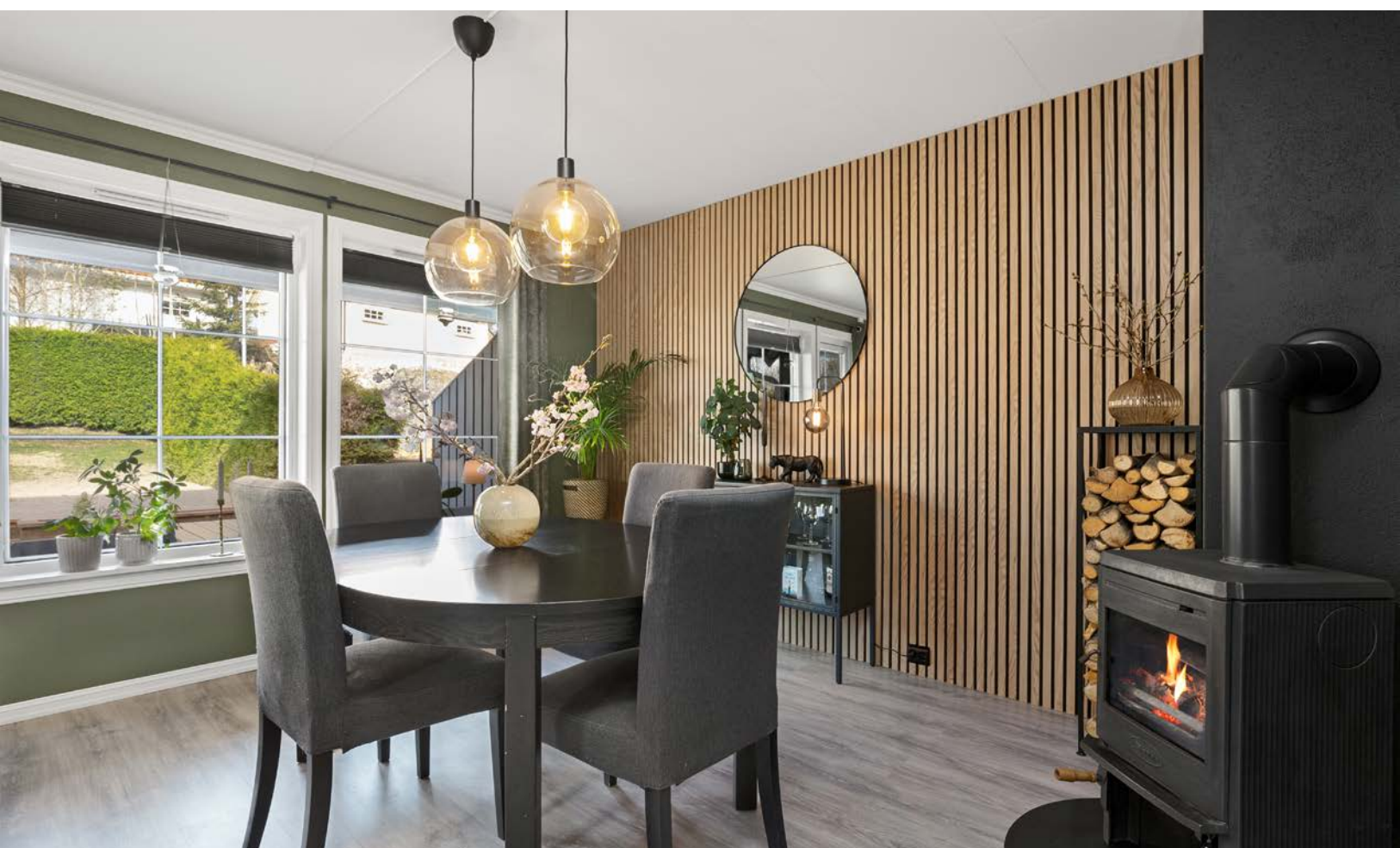
BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



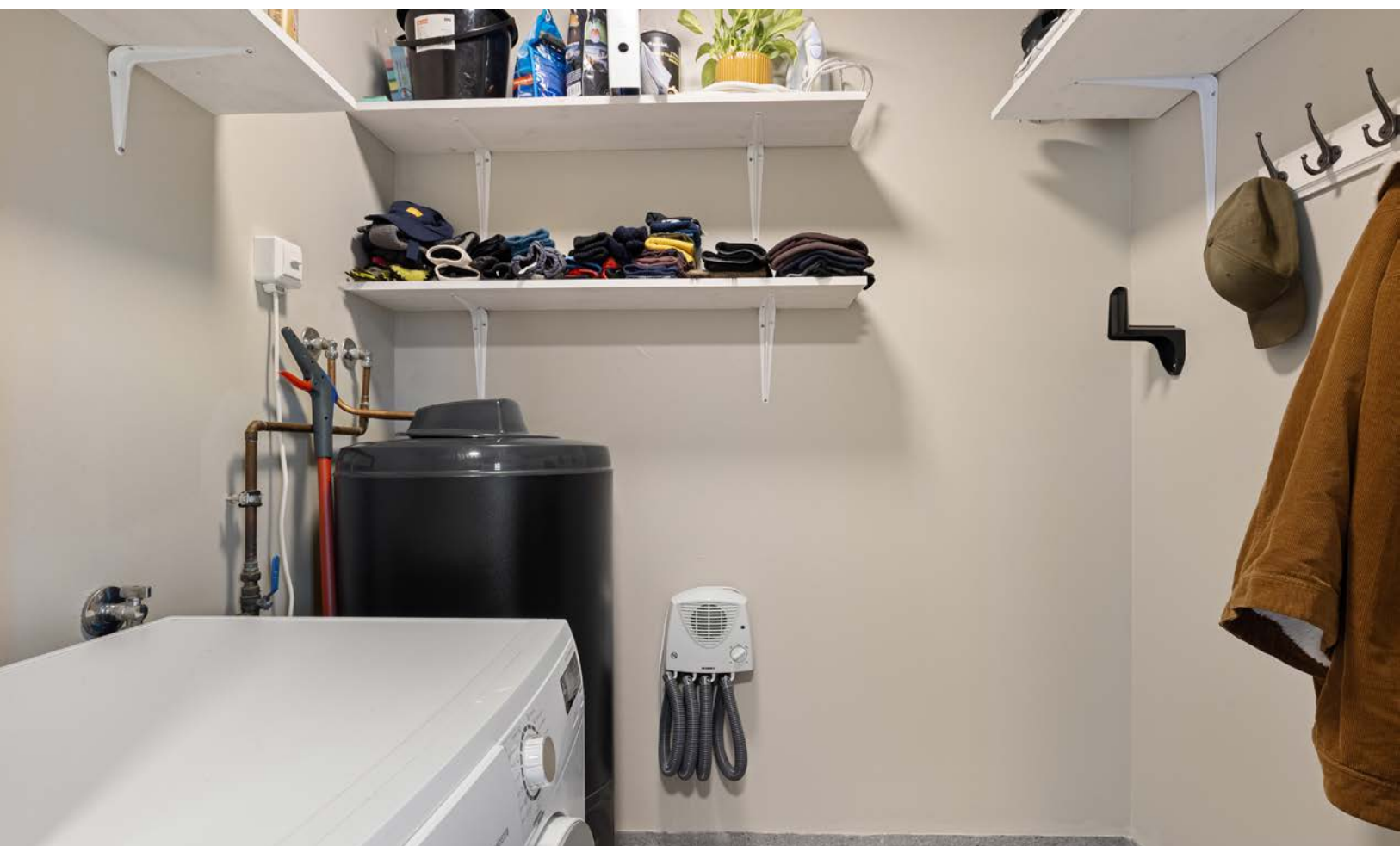














Blåbærstein 38
2.Etasje



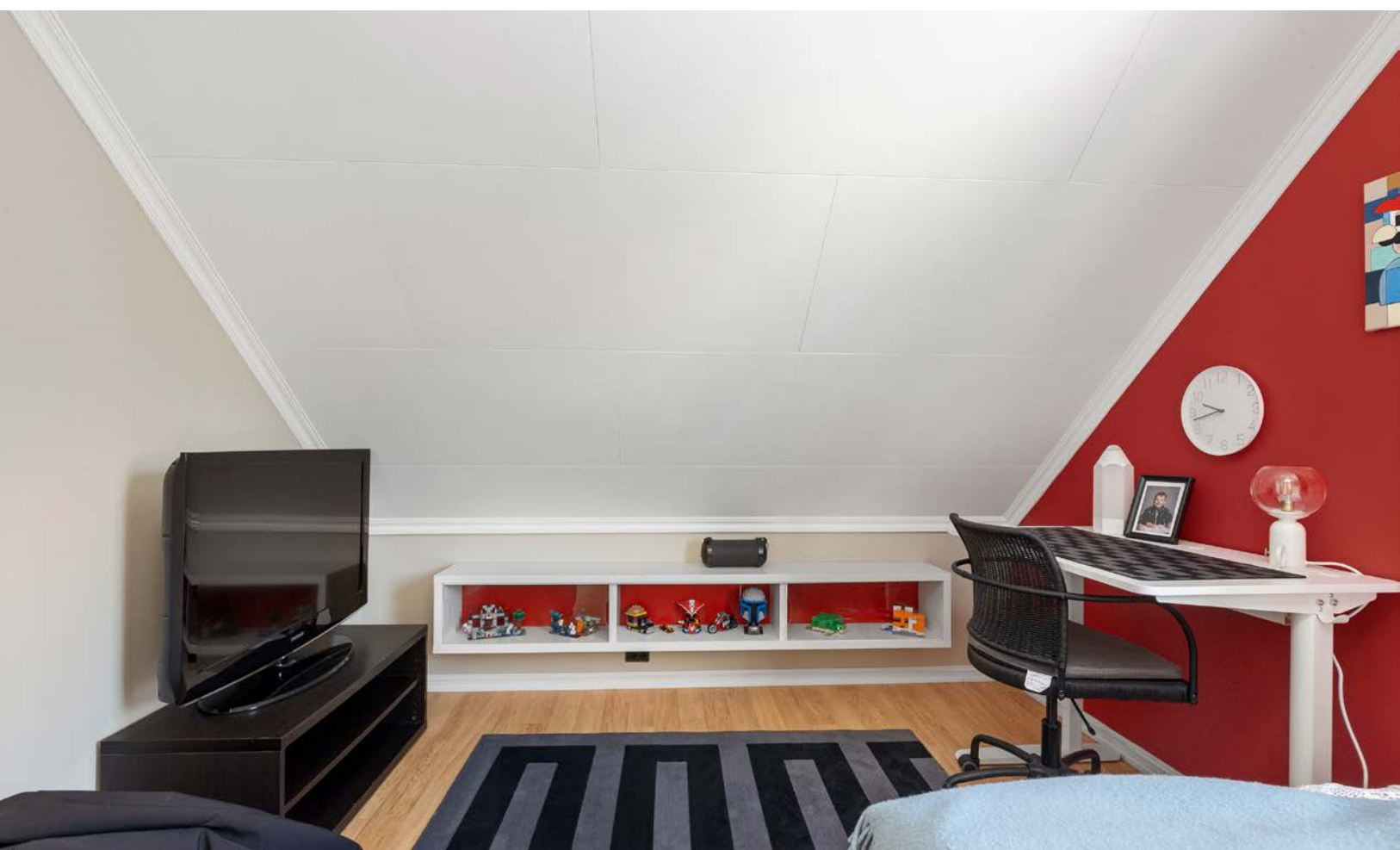
Les mer om arealberegningen

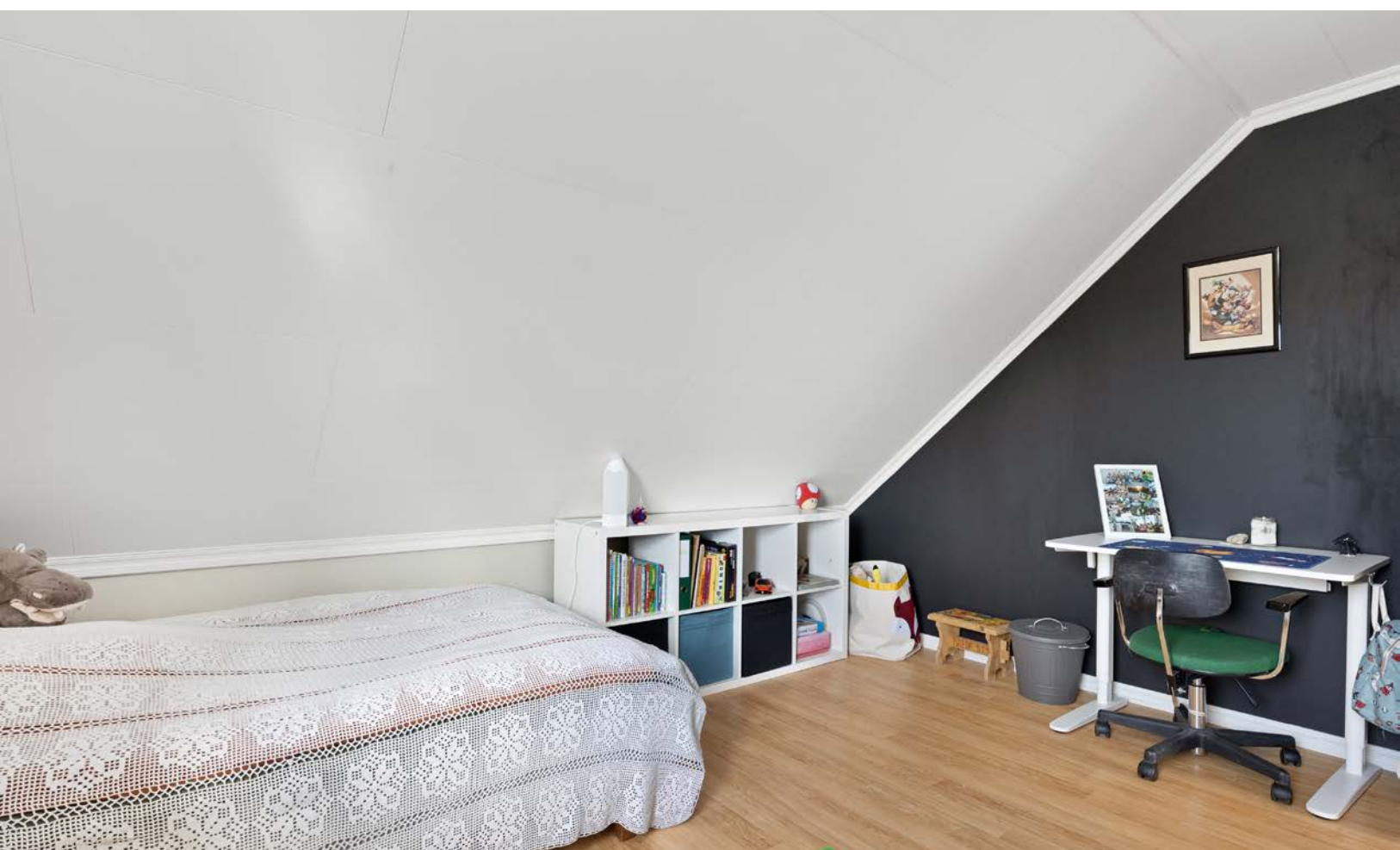
©2026 Alle rettigheter reservert



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåbærestien 38 , 1870 ØRJE

 MARKER kommune

 gnr. 94, bnr. 210, snr. 3

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 13975-3378

Eiendomsverdi ref nr: NU1343

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Are Johan Moen".

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- 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 lovlighet (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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Vertikaldelt tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2005. Ringmurselementer, fylt med armert betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2026, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Bad med belegg på gulv og baderomspanel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, speil med belysning og veggskap, dusjkabinett samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen. ☒

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Terrasse på ca. 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord. Terrassen er delvis takoverbygget. Belysning og stikkontakt på veggen.

Liten terrasse på 8 m², i forbindelse med inngangspartiet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG [Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Baderomspanel i bad.

Himlinger: Takessplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i entré. Belegg i bod.

Vegger: Malte/tapetserte plater. En spilevegg i stue.

Himlinger: Takessplater.

180 graders trapp av tre, malt.

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med belegg på gulv og baderomspanel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, speil med belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2026, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av yttervegg. Kjøkkenvasken av kompositt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum.

Det er lagt fuktbestandige plater på veggen.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Bod i 1. etasje, med opplegg til vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og bod.

Oppvarming:

Vedovn i stue, fra 2024.

Elektriske varmekabler i 1. etasje, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2025, er plassert i boden og er på 200 liter.

Sikringskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles, festet tomt på 1 906,2 m². Hovedsaklig flat tomt, opparbeidet med plenareal og hekk. Gruset gårds plass hvor det også er parkering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

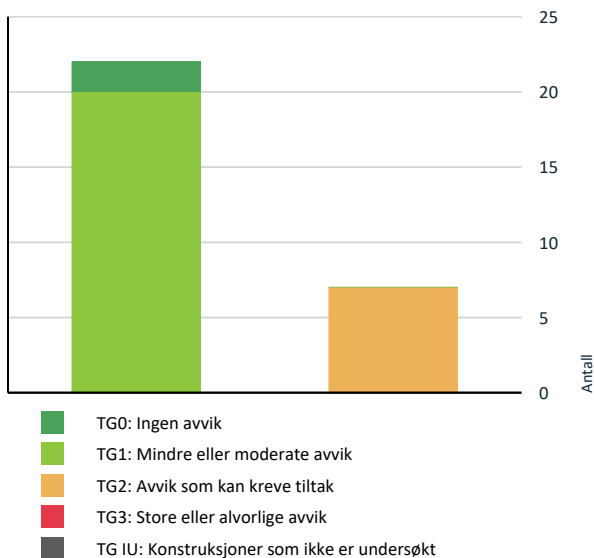
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke vist eller kontrollert av takstmannen, det er dog fremvist brukstillatelse for boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2005

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er ofte fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Også påvist noe fuktskjolder i undertaket, ytterligere undersøkelser må gjennomføres.
- Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre dampsperre/tetting mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og fuktskader, samt forhindre videre utvikling av muggsopp og svertesopp.
- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Dersom det ikke gjøres tiltak, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret hvor kondensering og ising oppstår oftest.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det lett kan oppstå lekkasje. Kontinuerlig tilsyn anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmene i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Noen vinduer har værslitt samt oppsprukket trevirke som følge av eksponering av vær og vind usamt fukt over tid. Ellers påvist fuktskjolder i underkant av takvindu, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Noen vinduer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og råteskader i konstruksjonen.
 - Fuktskjolder i underkant av takvindu bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, slik at eventuelle lekkasjer kan utbedres og ytterligere skader unngås.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.
Utvendig boddør fra byggeåret.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er satt inn en husdyrluke i terrassedør, noe som kan svekke dørens tetthet. Dette kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Luke i dør kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 26 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord. Terrassen er delvis takoverbygget. Belysning og stikkontakt på veggen.

Liten terrasse på 8 m², i forbindelse med inngangspartiet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Takessplater.

1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i entré. Belegg i bod.

Vegger: Malte/tapetserte plater. En spilevegg i stue.

Himlinger: Takessplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet og gulv mot grunn ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 8-7 mm avvik i 2. etasje og 7-5 mm i 1. etasje. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vedovn i stue, fra 2024.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

180 graders trapp av tre, malt.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv og baderomspanel på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, speil med belysning samt veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

- Nye baderomsplater, innredninger og utstyr i 2025.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 30 mm fra topp tettesjikt ved dør til overkant sluk. Dog påvist at eventuelt lekkasjevann/bruksvann ikke vil ledes mot sluk fra alle deler av rommet. Svakt fall også lokalt rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

- Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for gulvet.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det kan ikke gis garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er ikke kjent. Det er ellers påvist skade i belegg bak kabinettet, som ser ut til å være lokalt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet og sluket har begrenset gjenværende levetid, og tilstanden bør følges opp jevnlig.

- Sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer.

- Utskifting av tettesjikt må påregnes, men tidspunktet er usikkert.

- Konsekvensen av manglende oppfølging kan være lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre store økonomiske kostnader og skade tilstøtende bygningsdeler.



2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2026, og har slette, gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av yttervegg. Kjøkkenvasken av kompositt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er lagt fuktbestandige plater på veggen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rørføringer er av moderne rør-i-rør, med fordelskap i bod. Stoppekran og vannmåler er plassert i bod. Alder for røropplegg: Byggeåret.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og bod.

- Den brukte luften fra kjøkken og våtrom trekkes ut av huset via avtrekksvifte. Ny, frisk uteluft tilføres via ventiler i oppholds- og soverom. For å oppnå en god ventilasjon skal ventilene aldri stenges igjen (brukt luft må erstattes med frisk luft). Luftgangen fra rene til forurensede rom motvirker at dårlig luft sprer seg i boligen.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Bod i 1. etasje, med opplegg til vaskemaskin.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2025, er plassert i boden og er på 200 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i 1. etasje.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
El-tilsyn og utvidet el-kontroll er foretatt i 2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Foreligger ikke på arbeider utført før nåværende eiers eie. Fremvist på arbeider utført etter 2024.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

- NS 3600 stiller krav om anbefaling av utvidet el-kontroll der det ikke foreligger samsvarserklæring på alle utførte arbeider. Kontroll er allerede utført uten avvik, og det er derfor ikke nødvendig med ny kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenefunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer, fylt med armert betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Dels flat og dels skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
- Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/95 m²

Tomannsbolig: Bad/vaskerom, 2 Gang, 3 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, 2 Bod, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blåbærstien 21 ,1870 ØRJE 95 m ² 2004 3 sov	01-07-2024	2 620 000	2 500 000		2 500 000	26 316
2 Blåbærstien 27 ,1870 ØRJE 96 m ² 2004 3 sov	12-02-2025	2 600 000	2 450 000		2 450 000	25 521
3 Skogbrynet 1A ,1870 ØRJE 119 m ² 2003 3 sov	24-06-2021	2 600 000	2 550 000		2 550 000	21 429
4 Skogbrynet 15 ,1870 ØRJE 94 m ² 2005 0 sov	26-08-2019	1 975 000	1 950 000		1 950 000	20 745
5 Tyttebærstien 1B ,1870 ØRJE 96 m ² 1996 3 sov	13-02-2018	2 000 000	1 875 000		1 875 000	19 531
6 Blåbærstien 21 ,1870 ØRJE 95 m ² 2004 3 sov	24-03-2019	1 990 000	1 850 000		1 850 000	19 474
7 Skogbrynet 1B ,1870 ØRJE 119 m ² 2003 3 sov	12-10-2017	2 150 000	2 100 000		2 100 000	17 647
8 Blåbærstien 24 ,1870 ØRJE 94 m ² 2003 3 sov	17-01-2018	1 590 000	1 600 000		1 600 000	17 021

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 770 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **3 250 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi **Kr.** **500 000**

Beregnet tomteverdi **Kr.** **500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **3 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

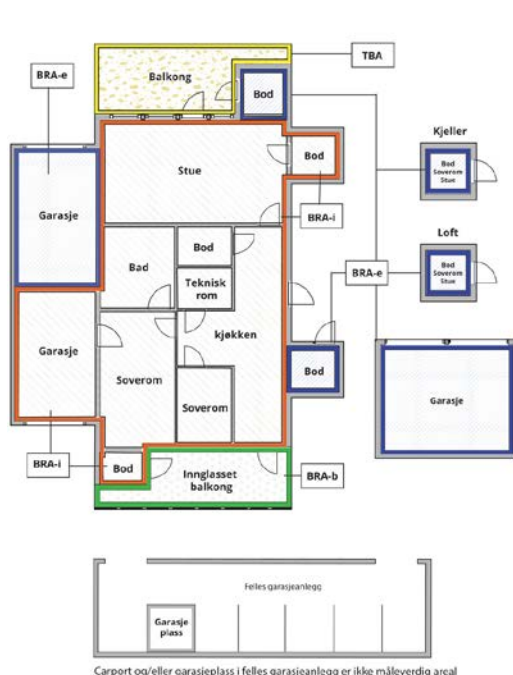
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	44			44		7	51
1. etasje	51	5		56	33		56
SUM	95	5			33	7	107
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, bod, stue	Utvendig bod	

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke vist eller kontrollert av takstmannen, det er dog fremvist brukstillatelse for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2026

Elkontroll + diverse arbeider på det elektriske anlegget. Foreligger dokumentasjon
Montering av ildsted. Foreligger dokumentasjon.

Nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny baderomsinnredning, nye baderomsplater på vegg i bad. Arbeider er utført i egen regi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	94	210		3	1906.2 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Festet

Adresse

Blåbærstien 38

Hjemmelshaver

Edwardsen Brede, Tyrolerhus Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det koselige og barnevennlige Krogstadfeltet. Det er ca. 1,5 km til Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølen skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Om tomten

Felles, festet tomt på 1 906,2 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.03.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.03.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Brede Edvardsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåbærstien 38

1870 Ørje

3122-94/210/0/3



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabinett, nytt toalett, ny baderomsinnredning, nye baderomsplater på vegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Våtromsplater på vegger.

Arbeid er dokumentert og utført i henhold til leverandørs anvisning.

Membran/tettesjikt på gulv er oprinnelig fra byggeår.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse er nybygget. Ny fundamentering, nytt bjelkelag og nye terrassebord.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Var noe maur på kjøkken når jeg flyttet inn i august 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt mellom gulv/vegg ble gått over og har ikke vært noe antydning til dette siden. Kjøkken er pusset opp 2026 og er kontrollert/ funnet i orden.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ovnskroken AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ildsted. Pipe godkjent tatt i bruk desember 2024.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Marker EL installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført uavhengig el-kontroll. Montering av nye brytere, dimmere, lyspunker, termostater. Tilkobling av ny varmtvannsbereder.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrappreport fra Moen takst gjennomført 2024.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av samtlige rom utført av undertegnede. Foregått i tidsrommet 2024-2026.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

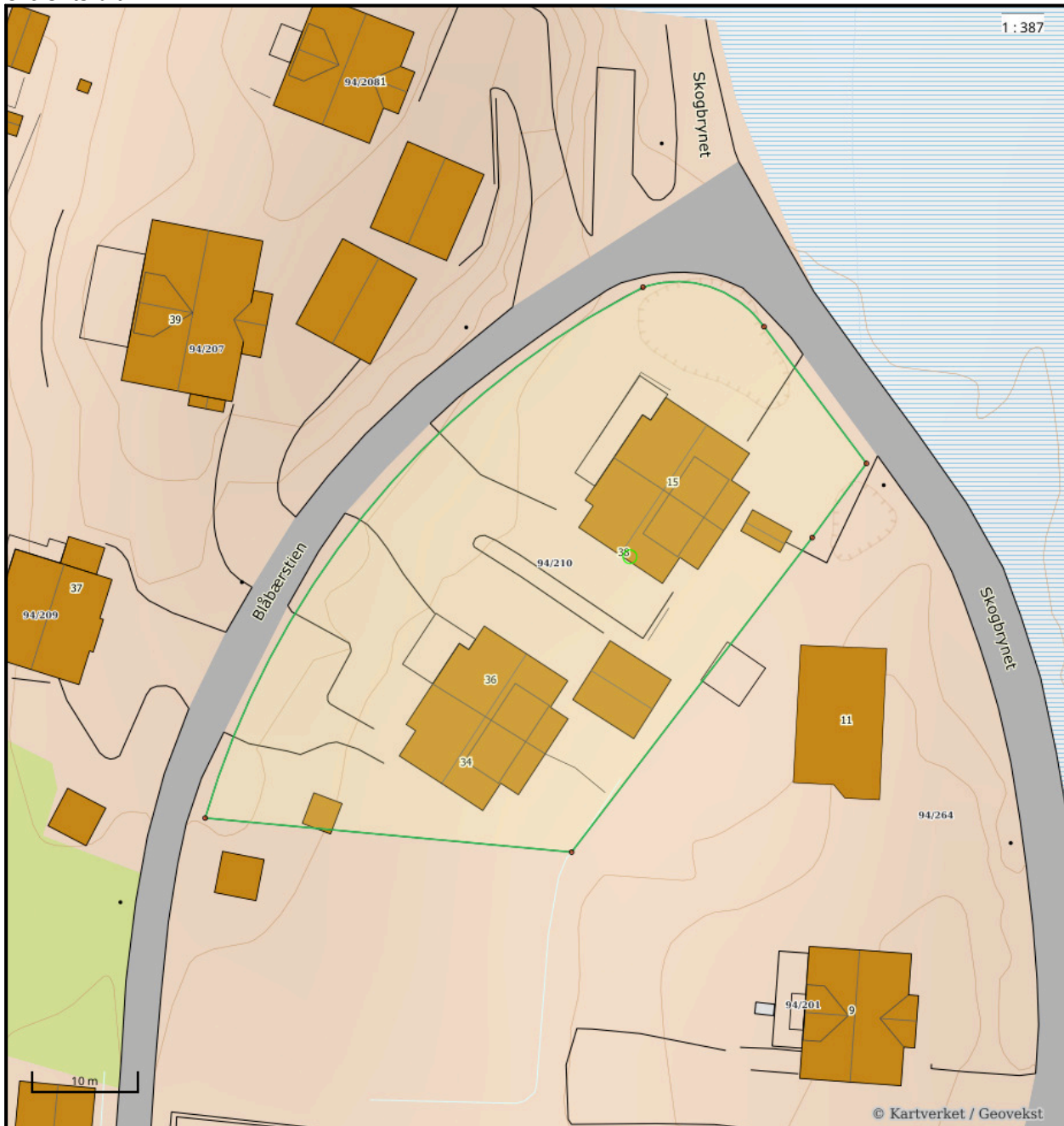
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikelkart

Kommune Marker KNR 3122 - GNR 94 / BNR 210 / FNR 0 / SNR 3

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

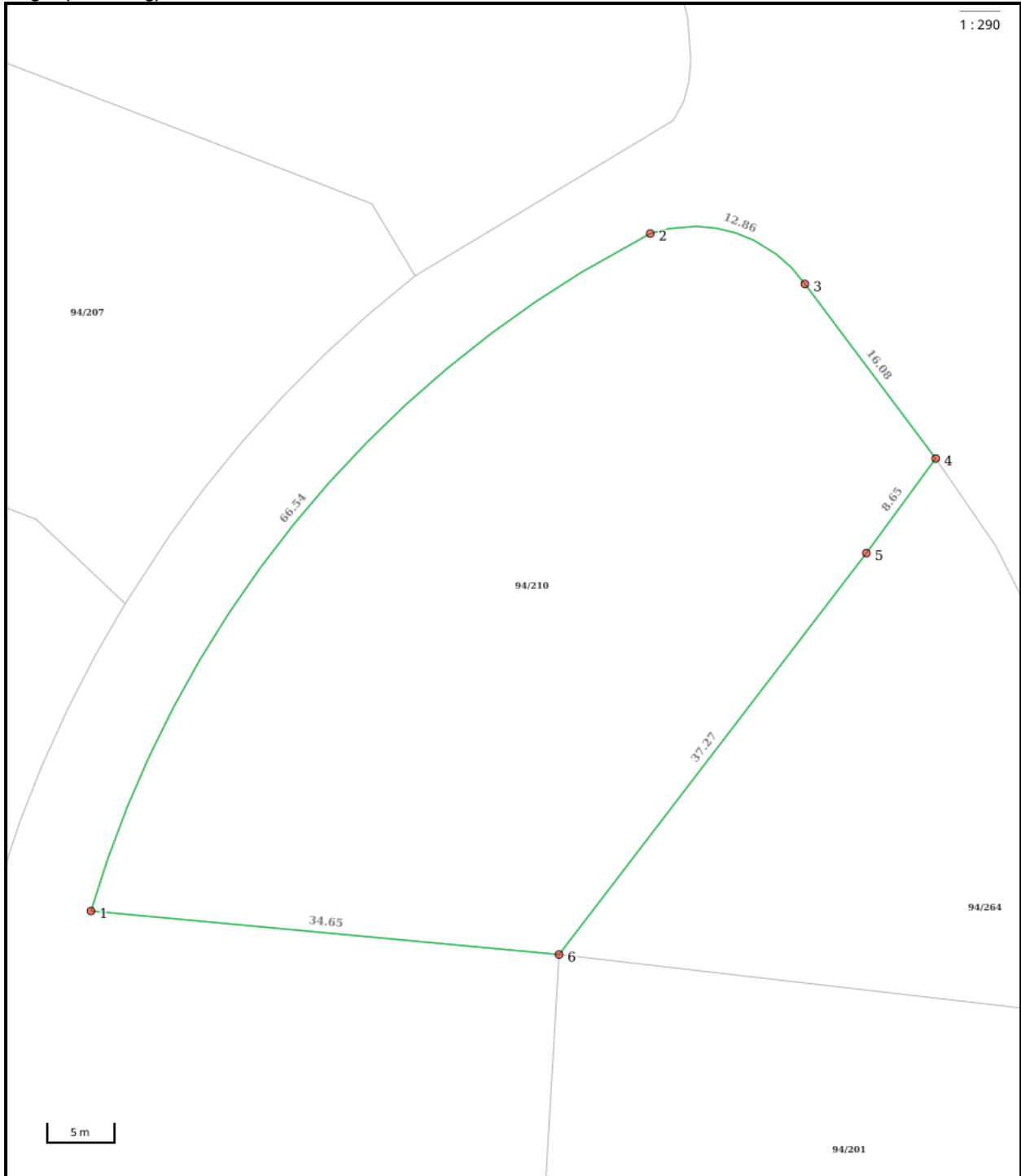
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 906,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 597 145,91	651 377,39	66,54m	Terrengmålt	13	82,49	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 597 199,37	651 413,94	12,86m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 597 196,70	651 425,63	16,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 597 184,75	651 436,39	8,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 597 177,34	651 431,93	37,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 597 145,82	651 412,04	34,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune  MARKER KOMMUNE Teknisk etat Postboks 84 1871 Ørje	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 04/00572	Løpenr 3682/05		
	Eiendom/byggested Blåbærstien 38/Skogbrynet 15, 1870 ØRJE			
	Gnr 94	Bnr 210	Festenr	Seksjonsnr 3 og 4

Ansvarlig søker (navn og adresse): J. Westlie & sønner AS Orrevn. 3 1870 ØRJE	Tiltakshaver (navn og adresse): Vito AS Peder Bogens gt. 6 A 3238 SANDEFJORD
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
1.	Tillatelse ihht søknad om enkle tiltak	28.05.2004
2.	Godkjenning av sanitæranlegg og rørleggerarbeider	21.06.2004

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art: Nybygg - Tomannsbolig, vertikaldelt. Begge leiligheter i to etasjer. Garasje omfattes ikke av tiltaket.		
Vedtaket fattet av:	Vedtaket dato	Saksnr
Administrativt vedtak av seksjonssjef. Byggetillatelse.	15.06.2004.	PM 212/03 (04/572)
” : ” ” Sanitæranlegg og rørleggerarb.	22.06.2004	PM 220/03 (04/616)
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
25.04.2005	Kut/Kpr bygning: J. Westlie & sønner AS ved Egil Westlie.	
11.05.2005	Kut/Kpr sanitæranl.: Askim & Mysen Rør AS ved Jan Holstad.	
Merknader:		
Det foreligger kontrollklæringer fra de ansvarlig foretak for kontroll av utførelsen som bekrefter at det ikke er feil eller mangler som hindrer ferdigattest.		
Det må være montert røykvarsler og det må forefinnes tilstrekkelig med slukningsutstyr i boligene.		
Ved montering av nytt ildsted må det være fagkyndig kontroll, og dette må kunne dokumenteres med skriftlig kontrollklæring eller tilsvarende skjema.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Ørje	07.12.2005	 MARKER KOMMUNE PLAN- OG MILJØUTVALGET 

Kopi til	
Ansv. søker	J. Westlie & sønner AS, Orreveien 3, 1870 Ørje.
Tiltakshaver	Vito AS, Peder Bogensgt. 6 A, 3238 Sandefjord.

Kommune  MARKER KOMMUNE Teknisk etat Postboks 84 1871 Ørje	Midlertidig brukstillatelse		
	Saksnr 04/00572	Løpenr 1408/05	
	Eiendom/byggested Blåbærstien 38 og Skogbrynet 15, Krogstad, 1870 Ørje.		
	Gnr 94	Bnr 210	Festenr Seksjonsnr 3 og 4

Ansvarlig søker (navn og adresse): J. Westlie & sønner AS Orrevn. 3 1870 Ørje	Tiltakshaver (navn og adresse): Vito AS Peder Bogens gt. 6 A 3238 SANDEFJORD
--	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Tomannsbolig, vertikaldelt.		
Tillatelsen omfatter Begge boenhetene.		
Vedtak fattet av Administrativt vedtak av seksjonssjef.	Vedtak dato 15.06.2004	Saksnr PM212/03 (04/572)
Merknader : Det foreligger kontrollerklæring fra J. Westlie & sønner AS som er ansvarlig for kontroll av hele bygningstiltaket som bekrefter at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Det forelå ved utstedelse av brukstillatelse ingen ferdigmelding for sanitæranlegget fra Askim & Mysen Rør AS. Garasjer er ikke oppført og ny melding /søknad må sendes før disse kan oppføres. Utearealene er jordplanert med parkeringsplasser for biler og adkomst til innganger. Snøfangere over utgangsdører mangler. Mindre innvendige arbeider gjenstår ved tilsyn 25/4-05, ytterdører i søndre leilighet ikke ferdig, elektrisk montering gjenstår. Det mangler lys i innvendig trapper. Vann forsyning og avløp virket å være ferdig montert. Ovn/ildsted var ikke montert, men pipe med hatt og trinn på taket var montert.		

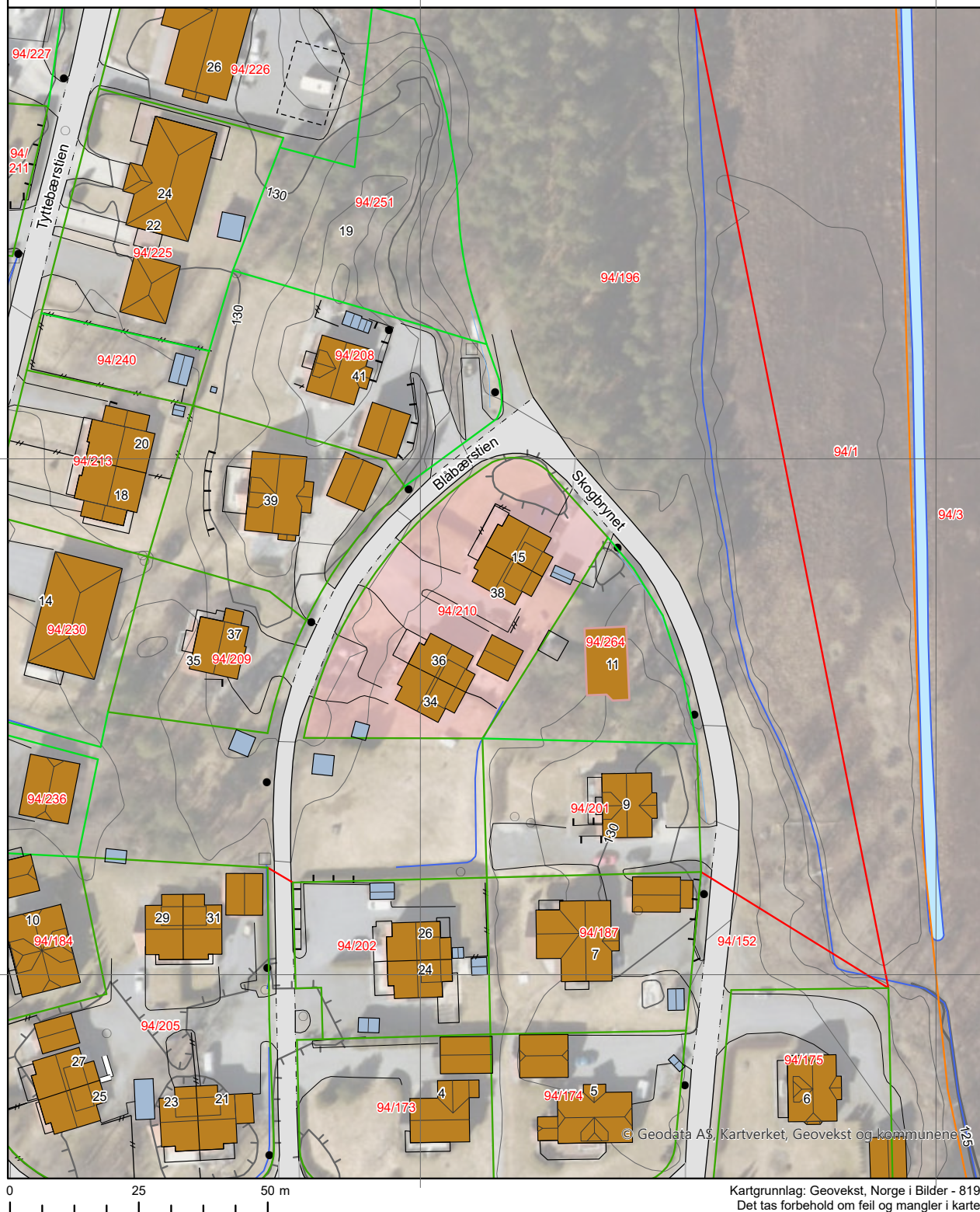
Vilkår		
1.	Ferdigmelding av sanitæranlegget må sendes in når dette er ferdig og kontrollert.	Snarest mulig.
2.	Det må forefinnes slukningsutstyr og røykvarslere må være montert.	Før bolig tas i bruk.
3.	Innvendige trapper må ha tilfredstillende belysning.	"

Underskrift		
Sted Ørje	Dato 25.04.2005	Stempel/underskrift  

Kopi til	
Ansv. søker	J. Westlie & sønner AS, Orreveien 3, 1870 Ørje
Tiltakshaver	Vito AS, Peder Bogensgt. & A, 3238 Sandefjord.
Marker brann og feiervesen	Brannsynet, Rådhuset, 1870 Ørje.

Eiendomsgrenser

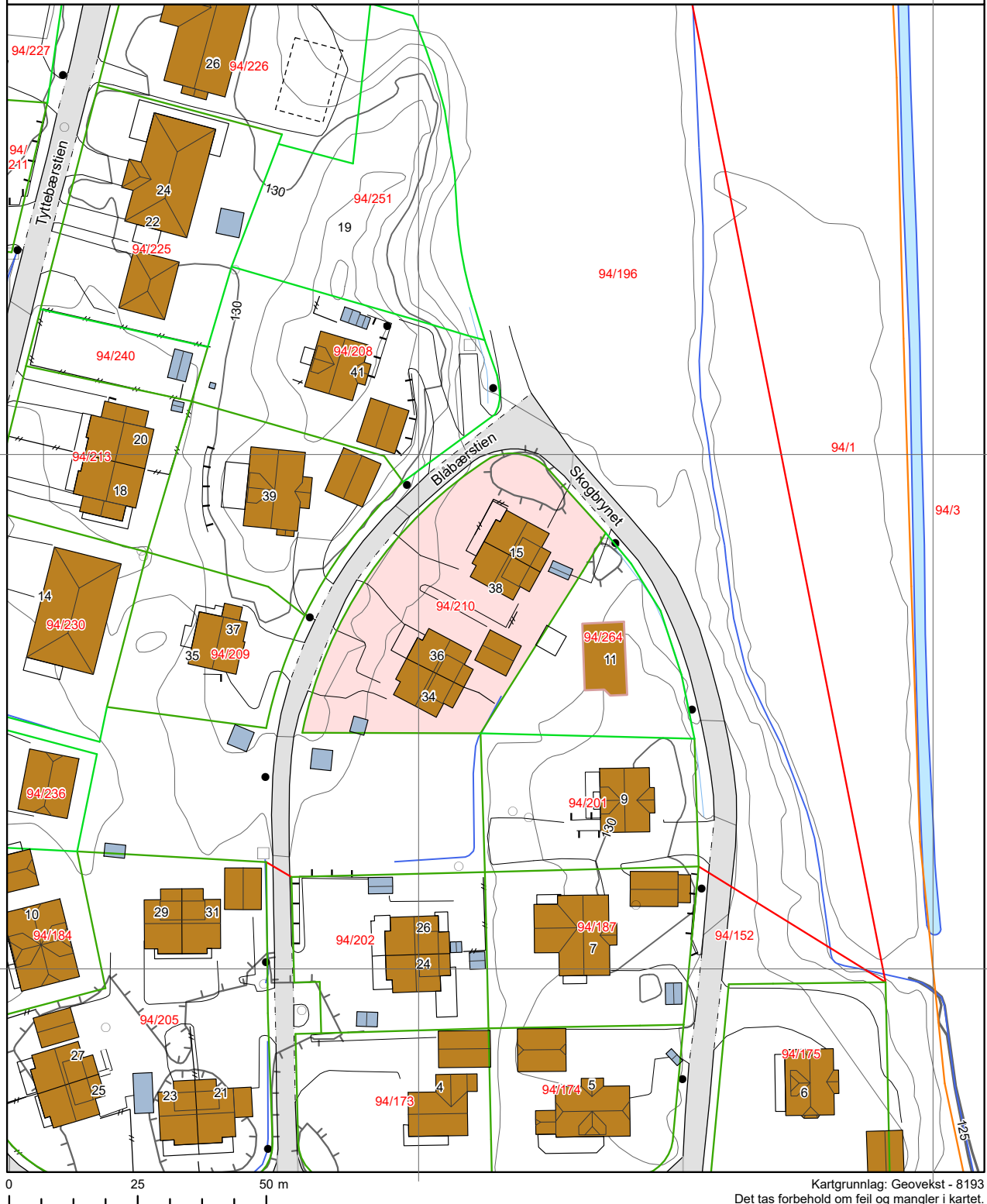
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



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

Eiendomsgrenser












- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









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



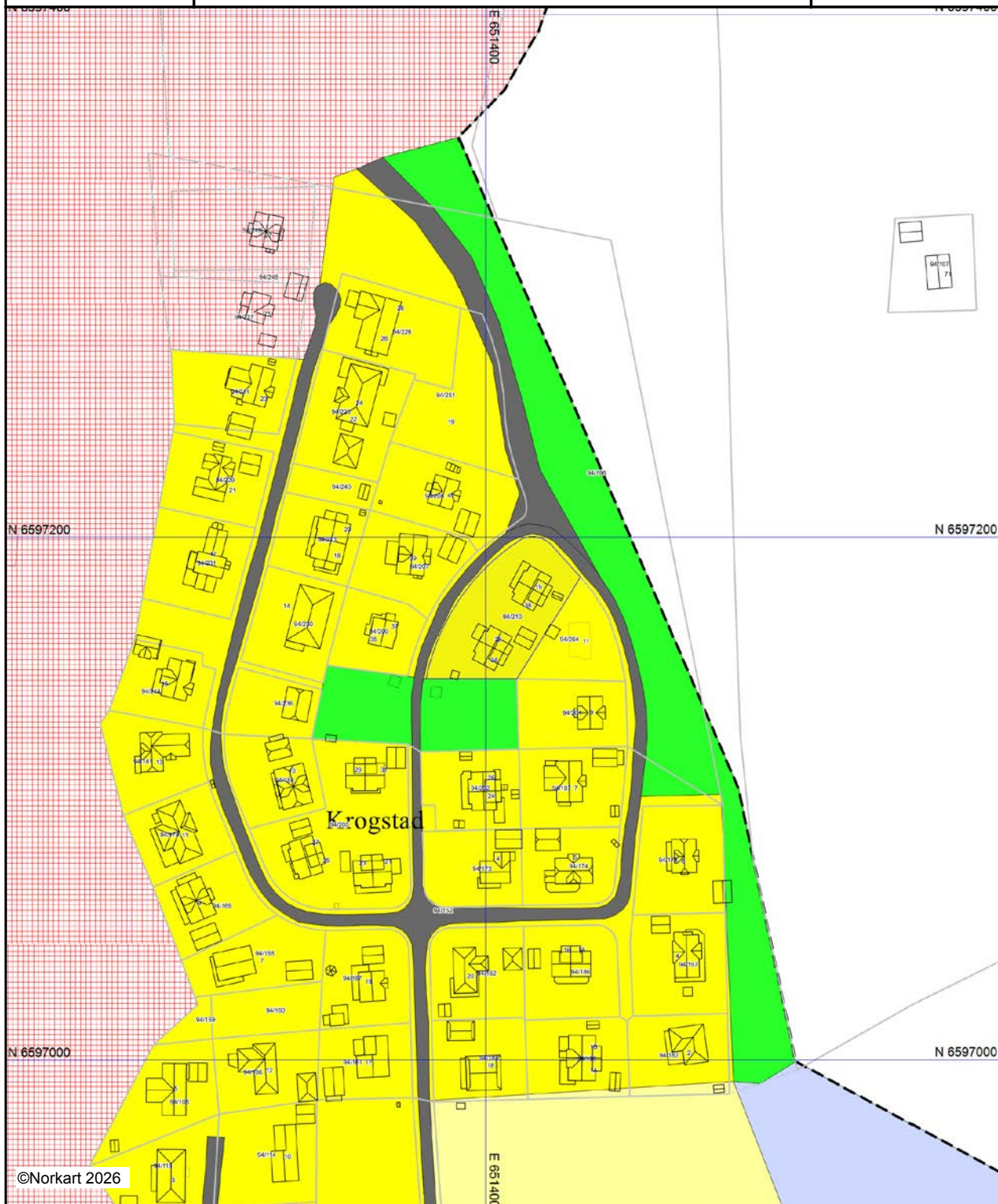
Marker kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/210/0/3
Adresse: Blåbærstien 38
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32









©Norkart 2026





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 - eksisterende
-  Boligområde - framtidig
-  Industri - framtidig
-  Friområde - eksisterende
-  Områder som skal reguleres etter PBL - framtidig
-  Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Blåbærstien 38, 1870 ØRJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200501
Navn	Kommuneplan Marker kommune 2005-2017
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf
Delarealer	Delareal 1 906 m ² Arealbruk Tettbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007001
Navn	Kommunedelplan Ørje 2007-2019

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf
Delarealer	Delareal 1 906 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19900002
Navn	Krogstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.12.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/31/19900002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 8 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 898 m ² Formål Boliger



Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Blåbærestien 38, 1870 ØRJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 024,82 kr
Eiendomsskatt	4 620,00 kr
Feiing	443,25 kr
Vann	5 950,16 kr
Sum	23 038,23 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Målt forbruk i fjor	15%	20 m3	62.56	1/1	0 %	1 251,20 kr	1 251,20 kr
Vann Innbetalt forskudd i fjor	15%	-33.5 m3	62.56	1/1	0 %	-2 095,76 kr	-2 095,74 kr
Vann Forskudd forbruk i år	15%	40 m3	71.99	1/1	0 %	2 879,60 kr	719,91 kr
Vann Fastledd Bolig	15%	1 stk	3061.99	1/1	0 %	3 061,99 kr	765,49 kr
Vann Målt forbruk i fjor	25%	20 m3	68.00	1/1	0 %	1 360,00 kr	1 360,00 kr
Vann Innbetalt forskudd i fjor	25%	-33.5 m3	68.00	1/1	0 %	-2 278,00 kr	-2 277,98 kr
Avløp Målt forbruk i fjor	25%	20 m3	86.00	1/1	0 %	1 720,00 kr	1 720,00 kr
Avløp Innbetalt forskudd i fjor	25%	-33.5 m3	86.00	1/1	0 %	-2 881,00 kr	-2 880,98 kr
Avløp Målt forbruk i fjor	15%	20 m3	79.12	1/1	0 %	1 582,40 kr	1 582,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp Innbetalt forskudd i fjor	15%	-33.5 m3	79.12	1/1	0 %	-2 650,52 kr	-2 650,50 kr
Avløp Forskudd forbruk i år	15%	40 m3	100.97	1/1	0 %	4 038,80 kr	1 009,71 kr
Avløp Fastledd Bolig	15%	1 stk	9309.02	1/1	0 %	9 309,02 kr	2 327,27 kr
Feie-/tilsynsgebyr pr pipeløp	0%	1 stk	1000.00	1/1	0 %	1 000,00 kr	249,99 kr
					Sum	16 297,73 kr	1 080,77 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



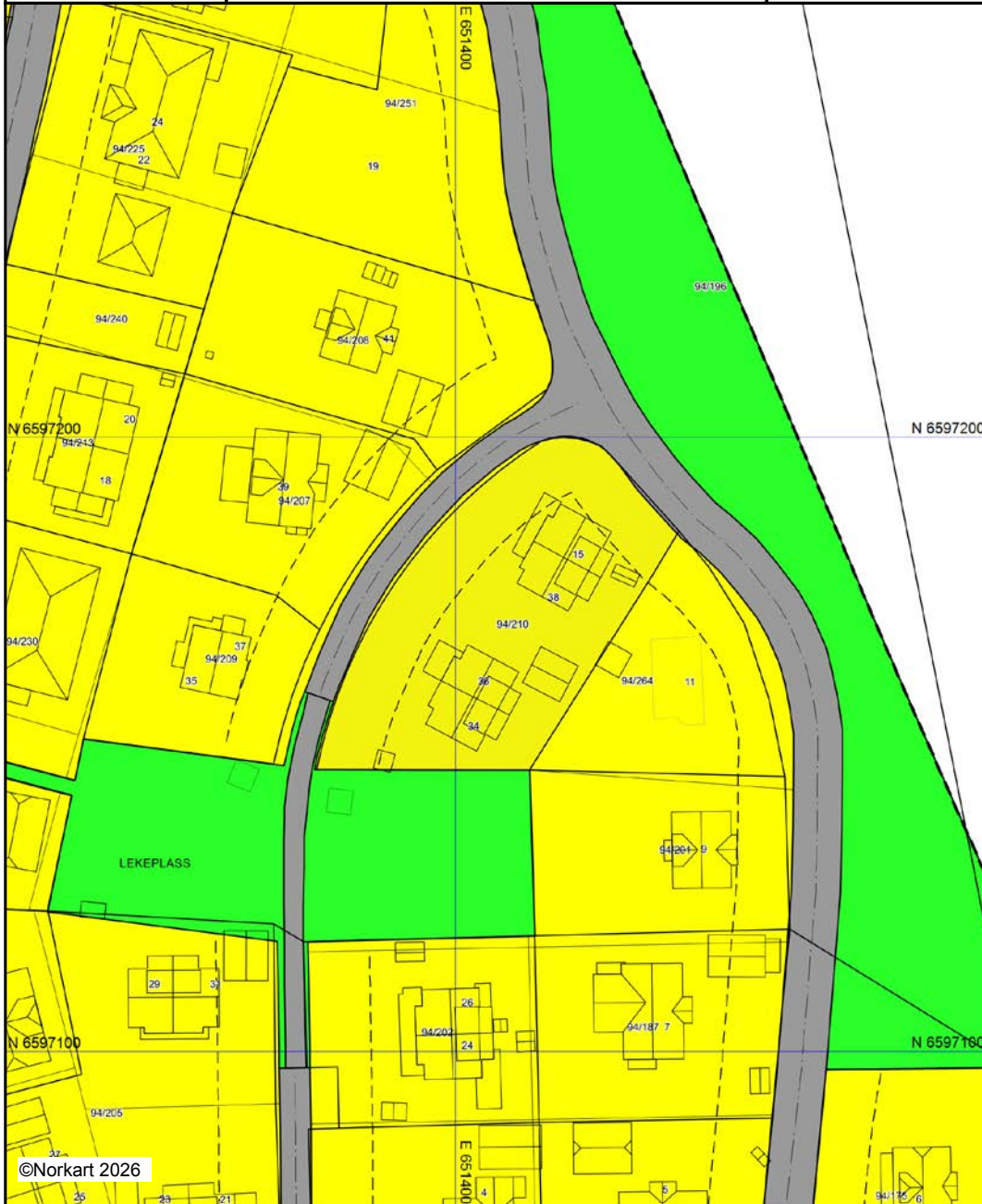
Marker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 94/210/0/3
Adresse: Blåbærstien 38
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KROGSTAD

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

REGULERINGSFORMÅL: Plan- og bygningslovens § 25

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Friområder
4. Trafikkområder

1. Byggeområder:

- | | | |
|------|--------------------------|---|
| A. | Boliger | I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. |
| B. | Offentlige formål | Områdene skal gi plass for pumpestasjon og transformator kiosker. |
| C. | Industri | I området kan oppføres bygninger for lettere industri og servicevirksomhet. |
| 1.1. | Utforming, fargevalg mv. | Bygningsrådet skal ved behandling av byggeommeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

I tilslutning til bestående bebyggelse skal den planlagte bebyggelsen tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge. |
| 1.2. | Bebyggelsens høyde | Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. |

forts.side 2

- 1.3. Bebyggelsens plassering
- Bebyggelsen skal plasseres i de viste byggegrenser. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelse trekkes lenger inn på tomten.
- Garasjer og boder kan oppføres frittliggende og i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m², og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. form og farge.
- Garasjene og bodenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighus, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene
- 1.4. Forholdet mellom bebygget og ubebygget grunnareal på de enkelte tomter
- For tomter til industriformål er tillatt bebygget areal, BYA = 60% av netto tomt.
- For tomter til boligformål er tillatt bebygget areal, BYA = 25% av netto tomt.
- 1.5. Utforming, bruk og behandling av ubebygget areal i byggeområdet
- I områder for småhus skal det på egen eiendom anlegges 1 biloppstillingsplass pr.boligenhet.
- I områder for konsentrert boligbebyggelse skal det pr.egen eiendom anlegges 1,5 biloppstillingsplass pr.boligenhet.
- 1.6. Gjerder, utforming og plassering
- Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.
- 1.7. Bevaring av eksisterende vegetasjon
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- 1.8. Generende bygg
- Når det gjelder lettere industri- og servicebygg kan bygningsrådet forby virksomhet som etter rådets skjønn er generende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

forts.side 3

2. Landbruksområder: Området skal nyttes til land- og skogbruk.

2. Friområder: Friområdet skal nyttes til park og lekeplass. På friområdene skal dyrkes sport og lek. Nødvendig byggverk for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4. Trafikkområder: I trafikkområder skal det anlegges:

- kjøreveier
- gang- og sykkelveier

Når det blir utbygging nord for punkt A-A (merket på planen) skal kjøreadkomst til hele feltet være ved Engerelva.

Adkomstvei fra Kilebuveien blir da klassifisert til gang- og sykkelvei.

FELLESBESTEMMELSER:

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



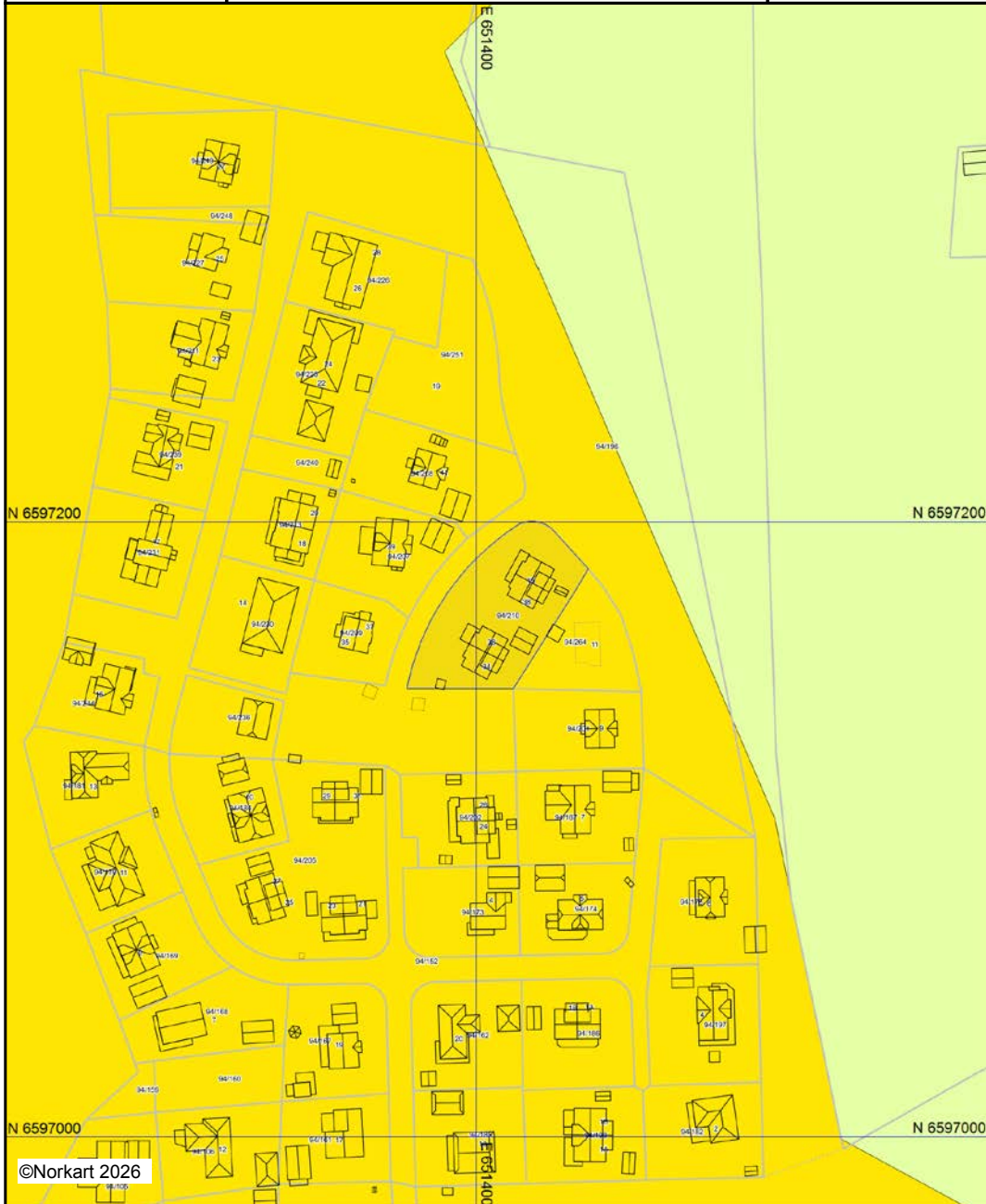
Marker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/210/0/3
Adresse: Blåbærstien 38
Utskriftsdato: 17.03.2026
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

 Tettbebyggelse - eksisterende

 LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



velkommen til

Marker kommune



KOMMUNEPLANENS AREALDEL MARKER KOMMUNE 2005-2017



PLANBESKRIVELSE
og
UTFYLLENDE
BESTEMMELSER

Vedtatt av Marker
kommunestyre
22. november 2005

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	KOMMUNEBSKRIVELSE	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	ALLMENNYTTIG 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.

Arealdelkartet 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; friluftslø- og naturområde i kombinasjon
 - Klasse S3; naturområde
 - Småbåthavn

6. **Viktige ledd i kommunikasjonssystemet;** 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 friluftslømråder;** 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 vegstrekninger 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 Ulfsby 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 Brårudjordet (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 Lhammeren, 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):

<u>Sted</u>	<u>eneboliger</u>	<u>leil.</u>
Lhammeren	14	10
<u>Krogstad 1. trinn</u>	<u>5</u>	
Totalt	19	10

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

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

Aktuelle utbyggingsområder:

<u>Sted</u>	<u>eneboliger</u>	<u>leil.</u>
Ørjetun øst for RV 843	6	
Fortetting Ørje	6	16
<u>Spredt boligbygging</u>	<u>40</u>	
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 m²

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 allmennyttige 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 Sjøglimt 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: Rødnes: 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.

PRODUKSJONSAKTA

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 skogsbilveier 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 Jordbrukstillingen 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/driftsbygning	16
Andre tilleggsnæringer	47
Antall bruk med tilleggsnæring	89

Kilde Jordbrukstillingen 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
Personlige brukere i alt	194
Gjennomsnittsalder for referanseperson	47,7
Antall ektepar/samboere	159
Antall enslige brukere	35

Kilde Jordbrukstillingen 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 området 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: Gjølsjødegården (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 friluftinteressene 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 skogbruksetatens 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 terrengingrep:

- 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 tilfredsstillende 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 grunnvannsføremster 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, skjerming 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 kloakkrensingsanlegg 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 Fløvikjtjern: 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 allmenntilleggende 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 tomtearealet. 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 fortøyning 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 (eluebuktning), fugler, fisk, flora
- Kultur: Slusene, Brugsområdet
- Pedagogisk verdi: Nærhet til skolen
- Annet: Vanninntak, resipient, vannkraft – Ørje og Lie

I Krogstادتjernet 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 Krogstادتjernet's 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) Vegene 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

Nabolagsprofil

Blåbærstien 38

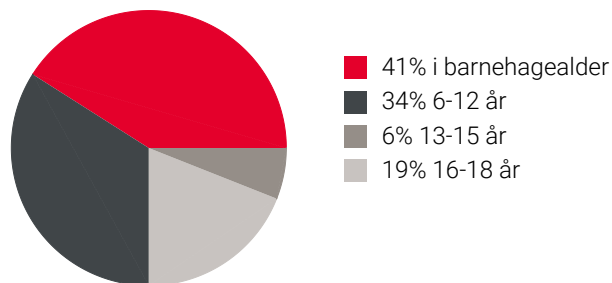
Offentlig transport

🚏 Ørje busstorg	17 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer 1.6 km	
🚉 Mysen stasjon	26 min 🚆
Linje R22 25 km	
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚆

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	18 min 🚶
352 elever, 21 klasser 1.6 km	
Mysen videregående skole	25 min 🚆
800 elever, 50 klasser 24.6 km	
Askim videregående skole	30 min 🚆
850 elever, 47 klasser 35.8 km	

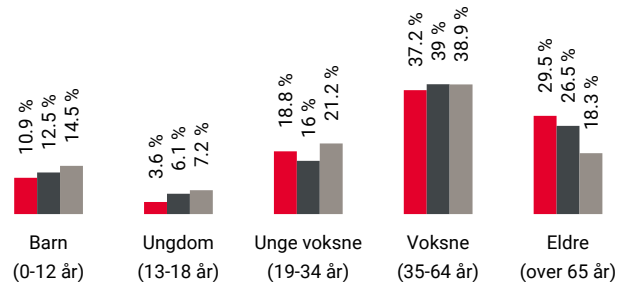
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område

🔴	Grunnkrets: Kilebu
🟤	Kommune: Marker
🟡	Norge

Personer

443
3 578
5 425 412

Husholdninger

229
1 885
2 654 586

Barnehager

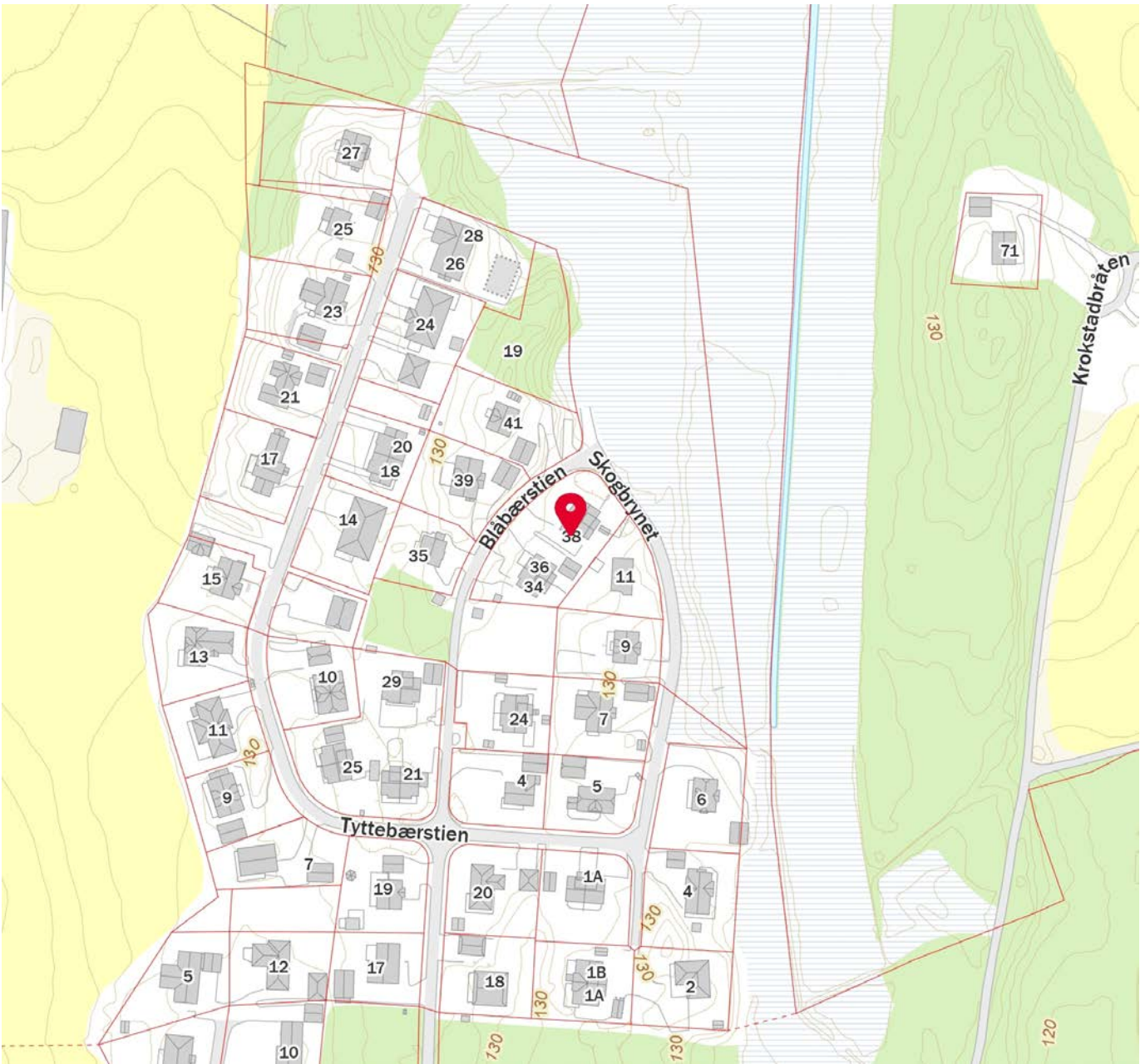
Tussilago barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
46 barn 1.7 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	6 min 🚆
72 barn 2.7 km	
Øymark barnehage (1-5 år)	10 min 🚆
25 barn 8.4 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ørje	14 min 🚶
Coop Extra Ørje	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord 1.3 km	

Sport

⚽ Markerhallen	17 min 🚶
Aktivitetshall 1.6 km	
⚽ Marker skole	18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.6 km	
🏊 Family Sports Club Ørje	17 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Blåbærstien 38
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre