Skotsbergåsen 85, 1798 AREMARK

Trivelig og praktisk familiehytte i naturskjønne omgivelser. Mulighet for bryggeplass.

Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853
E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Trivelig og praktisk familiehytte i naturskjønne omgivelser. Mulighet for bryggeplass.

Boligen har en trivelig hyttestandard med kjøkkenkrok, stue med peis og toalettrom. Stor terrasse med delvis overbygg. Lettstelt og anvendelig. Bilvei helt frem til hytta.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 350 000,-
Omkostn.:	Kr 35 100,-
Total ink omk.:	Kr 1 385 100,-
Årlig festeavgift:	Kr 4 408,-
Selger:	Per Råkil
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1992
BRA-i/BRA Total	57/57 kvm
Tomtstr.:	1000 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 57, bnr. 1
Oppdragsnr.:	1101250105

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 39
Egenerklæring 59
Nabolagsprofil 105
Andre vedlegg 107
Budskjema 114

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 57 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 57 m² Vindfang, gang, toalettrom, 3 Soverom , bod /dusjrom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
77 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
1000 m²

Tomtebeskrivelse
Festet tomt. Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Bortfester har forkjøpsrett til høyeste bud ihht tgl festekontrakt, datert 17.10.2002. Denne avklares i etterkant av akseptert bud, ihht lov om løysingsrettar.

Årlig festeavgift
Kr 4 408

Festetid
Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 2002.

Regulering av festeavgift
Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Ikke mulighet for innløsning av festeforholdet.

Festekontrakt datert
20.11.2002.

Beliggenhet
Hytta ligger i naturskjønne omgivelser på Skotsbergåsen, Vestsida i Aremark kommune. Forholdsvis høyt beliggende i terrenget med gode solforhold.

Adkomst
Fra RV 21, retning Aremark, ta til venstre inn mot Vestsia. Ta så til venstre etter Skotsberg småbåthavn. Det er grusvei frem til hytta. Koordinater: 59.20808069813686, 11.66906678265611

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Håvard Hoff-Hansen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Pilarer av lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taktekkingen er av takshingel fra byggeåret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger er ikke hjemmelshaver til eiendommen og har derfor ingen kunnskap om boligens tilstand.

Innhold
Vindfang, gang, toalettrom, 3 Soverom , bod /dusjrom og stue/kjøkken.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av takshingel fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vindskier av trekonstruksjon
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er avvik: Taktekket har en alder som nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Det er registrert råtesakder på vindski over inngangsparti.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Vindski har behov for å skiftes i nærframtid. Det er ikke behov for umiddelbart utskiftning av taktekket, men det må forventes at dette må skiftes i løpet av årene fremover. Oppgitt prisestima er for å skifte vindskie.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag, TG2
Takrenner, nedløp og beslag av stål. Med hensyn til den lave takvinkelen og den ruoverflaten på takshingel er det ikke krav til snøfangere på dette taket.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag fremstår i forventet stand med hensyn til alder. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved utskiftning av taktekket anbefales det å skifte alt av beslag tilknyttet taket samtidig.

Veggkonstruksjon, TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert tørkesprekker på trekledning som er mest værutsatt mot sør og vest. Forøvrige har fasadene behov for fasadevask og beising/maling. Tiltak: Utføre fasadevask og beising/maling av hele hytta. Slik at forventet levetiden på trekledning blir bevart.

Vinduer, TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: To stuevinduene mot sør har behov for utvendig vedlikehold pga tørkesprekker som oppstår ved værslitasje. Rammen på vindu har glidd fra hverandre i bunn på stuevindu mot sør. Andre tiltak: Utføre utvendig vedlikehold for å sikre levetiden til disse vinduene, Utføre lokale utbedringer slik at rammen på vinduet kommer tilabek til sin riktige posisjon.

Dører, TG2
Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.
Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er behov for justere ytterdøren, siden karm og dørblad ikke tetter tilstrekkelig.
Tiltak: Dører må justeres. Justere døren slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad. Dette vil forhindre luftlekkasjer og senke energiforbruket på vinterstid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert med trepilarer på fjellterreng. Rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Terrassen bærer preg av manglende vedlikehold. Deler av rekkverk er løst. Rekkverkshøyden er målt til under 90cm som var kravet på oppføringstidspunktet.
Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: For at rekkverkshøyden skal tilfredstille forskriftskravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet må dette økes til 90cm. Det er behov for å utbedre innfestning av rekkverk, slik at skjevhetene blir rettet opp. Samt at rekkverket opprettholder sin funksjon til sikkerhet for å unngå fallskader. Det er behov for vedlikehold og utbedringer av både terrasse og rekkverk pga manglende vedlikehold. Trepilarer er plassert direkte på fjell/betong. Dette medfører til en større fuktbelastning og forkorter levetiden til pilarene.

Utvendige trapper, TG2
Trapp oppført i trekonstruksjon med rekkverk på begge sider.
Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Trappen tilfredstiller ikke kravet til rekkverkshøyde, siden denne er målt til 69 cm. Manglende vedlikehold av trappen.
Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyden tilfredstiller ikke kravet som var gjeldende på oppføringstidpunktet. Behov for vedlikehold og utbedringer av trappen.
Innvendig

Overflater, TG2
GULV: Laminat og belegg. VEGG: Trepanel. TAK: Trepanel. Hytta innehar en standard

fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det kan oppstå maur i hytta i perioder. Synlig blant annet ved taklist i stue. Registrert noe svellet laminatskjøter. Stedvis knirk i laminatgulv i hytta.
Tiltak: Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer. På hytter beliggende i slik skogterreng er det ikke uvanlig at det kan oppstå maur, det er derfor viktig å gjøre tiltak for å unngå dette slik at det ikke oppstår skader på konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Det er målt retningsavvik på 6-8mm på de forskjellige rommene i hytta. Dette anses ikke som vesentlig skjevheter.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er under boden hvor dusjkabinett er installert, registrert at stubbloft platene tidligere har blitt fuktutsatt. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.
Tiltak: Dette må holdes under oppsikt og dusjløsning på boden bør fjernes, siden dette ikke er et våtrom.

Radon, TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.
Andre tiltak: Siden det er luftet krypkjeller under hele hytta anses det ikke som nødvendig å utføre radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2
Boligen har elementpipe. Elementpeis plassert i stue.
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er avvik: Manglende montert av ubrennbra plate under sotluke. Bom og løse fuger på fliser under vedovn.
Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Montere ubrennbar plate slik at ikke glør kan skape skade på gulvet ved tømming. Ingen umiddelbart behov for å utbedre flisene under vedovn.

Innvendige dører, TG2
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod og soverom mot nord gikk i anslaget på befaringsdagen.
Tiltak: Enkelte dører må justeres. Justere de to dørene som gikk i anslaget.

Bod/dusjrom, TG2
Det er montert et dusjkabinett i boden. Det er laminatgulv og trepanel på vegger. Utlufting via el.vifte.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Slike rom er ikke egnet for bruk med dusjkabinett. Siden det ikke er bygget som et våtrom. Synlig svellet laminatgulv, samt at det er teng til tidligere lekkasje pga fuktskader på stubbloft plater under boden. Tiltak: En slik løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon. Rommet må bygges om til et våtrom hvis det skal brukes som et dusjrom. Vindu bør da samtidig fjernes, siden dette vinduer blir å våtsonen. Dusjkabinett bør fjernes hvis rommet ikke skal bygges om til et våtrom.

Kjøkken

1.etasje - Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2
Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter og laminat benkeplate. Fuktbestandig plate bak komfyr. Frittstående komfyr og kjøl-/frysekap. Innredning har en standard fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe bruksslitasje/merker på fronter/benkeplate. Forøvrige normal standard.
Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.etasje - Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ingen ventilator på kjøkkenet. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Andre tiltak: Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Hulltakning til varmekabel på avløpsrør er ikke fagmessige utført under hytta. Det er flere hull i avløpsrør under hytta.
Tiltak: Røropplegget må kontrolleres av rørlegger.

Andre installasjoner, TG2
Det er etablert et isolert rom under hytta hvor pumpen til brønnen er plassert. Det er installert en frostvakt på dette rommet.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fuktskader på endre del av vegger i dette rommet, siden det blir utsatt for fuktighet som renner på fjellgrunnen.
Tiltak: Skal dette utbedres må konstruksjonen på rommet bygges om.

Elektrisk anlegg, TG2
Åpent elektrisk anlegg i hytta. El.skap er plassert utvendig. 25A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/5*16A/10A med automatsikringer. Utvendig el.skap.
Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent
Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Ukjent
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Siden det ikke foreligger noe dokumentasjon, bortsett fra samsvarserklæring fra 2016 anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG3:

Spesialrom

1.etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3
Toalettrom med snurredo og servantinnredning i heltre. Oppvarming via panelovn. utlufting via friskluftsventil. Standard fra byggeåret.
Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det er ukjent hvilken tilstand snurredo er i, siden det ikke er gitt noe opplysninger om denne.
Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det anbefales at snurredo blir

undersøkt nærmere av fagmann på området for å avdekke tilstanden til denne.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold, TG3
Røykvarsler plassert i gang. Brannnslukningsapparat plassert på soverom.
Er det skader på røykvarslere? Nei
Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.
Kommentar: Brannslukningsapparatet er fra 2004.
Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG3
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er ikke innlagt avløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.
Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det er avvik: Iflg Aremark kommune er det ikke innlagt vann eller kloakk i hytta. Dagens løsning er derfor ikke byggemeldt og godkjent. Det er ukjent hvor avløpsrør er ført eller om disse er tilkoblet til noe felles avløp/offentlig. Tiltak: Vannkvalitet må dokumenteres. I forhold til vann og kloakk så må dette byggemeldes og det må avdekkes om dagens avløp er ført til felles avløp/kommunalt eller om dette kun er ført ut i terrenget. Oppgitt prisestimat er et anslag på hva det koster knytte seg til offentlig avløp.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

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

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

Parkering
Parkering ved hytta.

Solforhold
Gode solforhold.

Radonmåling
Det er ikke foretatt Radonmåling. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse
P.t. har eier av boligen båtplass i felles bryggeanlegg. Dette reguleres i egen avtale. Avgift for 2025 var 3.062,-. Indeksreguleres på årsbasis. Avtalen kan overdras til ny eier. Dersom ny eier ikke vil benytte seg av denne plassen, kan avtalen sies opp.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 350 000

Kommunale avgifter
Kr 6 373

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr (Renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømming) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær
Kr 373 688

Formuesverdi sekundær år
2023

Årlig velavgift
Kr 750

Velforening
Skotsbergåsen Velforening. Det er fra grunneiers side krav ved utbyggingen at alle hytter skal være organisert i velforening. Hyttefeltet har en veibom som driftes av laget. Alle hytter har derfor en andel i laget, og det er obligatorisk medlemskap. Fra 2025 samles velforening og VA lag i felles lag, ihht årsmøtevedtak og vedtatte endringer i vedtektene. Det faktureres årlig serviceavgift for å dekke inn kostnadene i laget, denne fastsettes årlig av årsmøtet basert på vedtatt budsjett. Alle hytteeiere må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, med deres retter og plikter. Til bommen kan man ha elektronisk brikke for åpning og telefonnummer legges inn slik at bommen kan "ringes åpen". Tilgang til dette er kun for hytteeier og dens nærmeste. Eventuelle sendere skal følge med overdragelsen. Ved kjøp av nye/flere bekostes dette av hytteeier. Laget har ikke øvrig ansvar for vei, veiavgift faktureres av grunneier. Det ble fakturert velforeningskontingent for 2025, vedtatt på generalforsamling i 2024, med forfall mars 2025. Denne er innbetalt for denne hytta. På årsmøte i Skotsbergåsen VA Driftsselskap SA (heretter Skotsbergåsen vel og vannlag SA) ble serviceavgift for

veltjenester vedtatt med bakgrunn i oppsatt budsjett. Ved en inkurie ble det ikke av noen fanget opp at det allerede var fakturert kontingent fra velforeningen. Styret har besluttet å inntil vider ikke kreve inn den vedtatte serviceavgiften pålydende kr 330,- eks mva. Ved behov kan denne bli fakturert på et senere tidspunkt. Laget forholder seg til den til enhver tid registrerte eier av hytta.

Info vannavgift
Alle fritidsboliger med innlagt vann må ha godkjent utslippstillatelse i henhold til gjeldende lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Kommunen har lagt tilrette for tilkobling, men det er velforening/grunneier som tar initiativ til hvordan tilkoblingen skal skje på de respektive hyttefelt. I områder der det bygges ut kommunalt VA-nett pålegges hytter å koble seg på det kommunale nettet. Kommunen har ingen opplysninger om at hytta pr.idag er tilknyttet vann, avløp eller slamanlegg. Priser (eks. mva) i forbindelse med tilkobling kommunalt vann og avløp i 2025 er: a. Tilkoblingsavgift vann: 15 000,- b. Tilkoblingsavgift avløp: 35 000,-.

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

Sameiet

Sameienavn
Velforening Skotsbergåsen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 57, bruksnummer 1, festenummer 84 i Aremark kommune.

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

3124/57/1/84:
20.11.2002 - Dokumentnr: 6221 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 2 800
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2000 - Dokumentnr: 3793 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3124 Gnr:57 Bnr:1
x=134814 - y=54328

Ferdigattest/brukstillatelse
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Terrassen er utført større enn det som er byggemeldt på tegninger.
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er ikke innlagt avløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

Privat vei med bruksrett iht festekontrakt. Det er ikke godkjent innlagt vann og avløp/ utslipp av gråvann. Se info under "vannavgift".

Se vedlagte vedtekter for Skotsbergåsen Vel og vannlag for detaljert informasjon om tilkobling av vann og avløp. For hytter som ikke har tilkobling til vann og avløp vil det være mulig å kjøpe seg inn på anlegget som er bygd i hyttefeltet. Vann- og avløpsnettet i hyttefeltet er privateid og driftes gjennom selskapet Skotsbergåsen vel og vannlag SA. Selskapet er organisert som et samvirkeforetak, og ved å kjøpe seg inn på anlegget blir man andelseier med de rettigheter og plikter som til enhver tid fremkommer av vedtektene. Prisen for å koble seg til anlegget vil måtte sees på i hvert enkelt tilfelle, da kostnader til framføring av ledninger og installasjon av pumpekum med dertil tilhørende rør er avgjørende for prisen. Det vil imidlertid være en minstepris for tilkobling beregnet ut fra byggekostnadene på utbyggingstidspunktet, tillagt konsumprisindeksen og oppstartskostnader. Per i dag vil denne minsteprisen være omlag 260.000 eks. mva. Dersom kostnadene med framføring til den enkelte hytte overstiger dette, vil prisen som faktureres for tilkobling være tilsvarende høyere. VA laget leverer nødvendige rørledninger, pumpekum, rør samt trekkerør for fiber fram til hyttevegg. Tilkoblingsavgift til Aremark kommune for vann og avløp kommer i tillegg. Tilkobling i hytte og innvendige installasjoner må prosjekteres og utføres av hytteeier. Tilkobling av fiber må bestilles hos Viken Fiber og bekostes av hytteeier. Det er også

mulig å velge kun sommervann. Dette kan kun brukes i sommerhalvåret, og skal monteres som utvendig tappepunkt. Det er i Aremark kommunes reglement ikke tillatt å koble til vann inne i hytte uten godkjent avløp. Ved sommervannstilknytning leveres også fiberrør. De samme vilkårene for tilknytningspris gjelder for sommervann, pr i dag vil minsteprisen være omlag 60.000 eks mva. Tilkoblingsavgift for vann til kommunen kommer i tillegg. Utvendige installasjoner fra hovedledningens stoppekran bekostes av hytteeier. Som andelseier plikter man å betale årlig serviceavgift for å dekke fellesutgiftene. Denne fastsettes hvert år og vil variere utfra kostnadsbildet. For inneværende år er serviceavgiften 915,- eks. mva. for sommervann og 2960,- eks mva for helårsvann. Hytteeier drifter selv varmekabler på ledningene fra hovedledning og fram til hytta, samt i pumpekum ved helårsløsning. Ved tilknytning kreves det forskuddsbetaling.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert av reguleringsplanen for utvidelse av Skotsberg hyttefelt. Arealformål: Fritidsbebyggelse.

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.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.
For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.
Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
33 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
35 100 (Omkostninger totalt)
51 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
53 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---

1 385 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 401 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 403 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 35 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- oppgjørshonorar kr 5.500,-, garantipremie kr. 1.500,-, markedspakke kr. 15.900,-, elektronisk signering kr. 1.450,- og visninger kr 1.900,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.264,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og utskrift av tgl dokumenter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

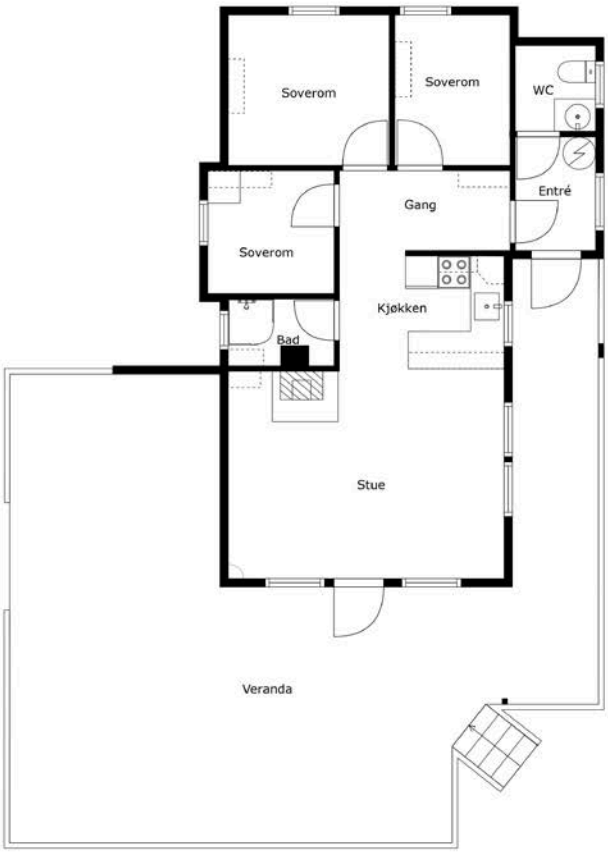
Ansvarlig megler bistås av
Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato
17.09.2025

Aremarksjøen
Aremark
Skotsberg småbåthavn
Skotsbergåsen 85



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Skotsbergåsen 85, 1798 AREMARK

AREMARK kommune

gnr. 57, bnr. 1, fnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²

Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 25.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19972-1828 **Referansenummer:** EY1789

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Hoff-Hansen **Vår ref:** Håvard Hoff-Hansen

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

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Ingeniør Håvard Hansen AS

Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på Skodsbergåsen i Aremark kommune.
Tomten er punktfestet og består i all hovedsak av naturterreng.
Bilvei frem til eiendommen.

Hytta er oppført i 2004 og innehar en generell standard fra den tiden.

Utvendig fasader er fra byggeåret.
Utvendig fasader bærer preg av manglende vedlikehold i senere tid.
Hytta har derfor behov for vedlikehold og påkostninger på flere områder.

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takshingel fra byggeåret.
Vindskier av trekonstruksjon
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert med trepilarer på fjellterreng.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp oppført i trekonstruksjon med rekkverk på begge sider.

INNVENDIG Gå til side

Hytta innehar en standard fra byggeåret.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Det er montert et dusjkabinett i boden.
Det er laminatgulv og trepanel på vegger.
Utlufting via el.vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fuktbestandig plate bak komfyr.
Frittstående komfyr og kjøl-/frysekap.
Innredning har en standard fra byggeåret.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med snurredo og servantinnredning i heltre.
Oppvarming via panelovn. utlufting via friskluftsventil.
Standard fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i vindfanget.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

Det er etablert et isolert rom under hytta hvor pumpen til brønnen er plassert.

Åpent elektrisk anlegg i hytta.
El.skap er plassert utvendig.
25A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/5*16A/10A med automatsikringer.
Utvendig el.skap.

Røykvarsler plassert i gang.
Brannnslukningsapparat plassert på soverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Pilarer av lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er ikke innlagt avløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er privat grunnboret brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

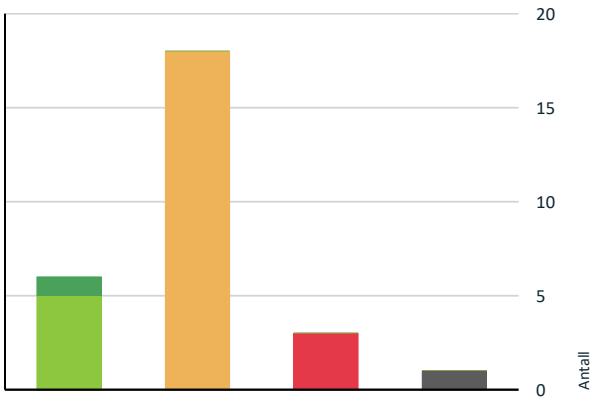
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Terrassen er utført større enn det som er byggemeldt på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

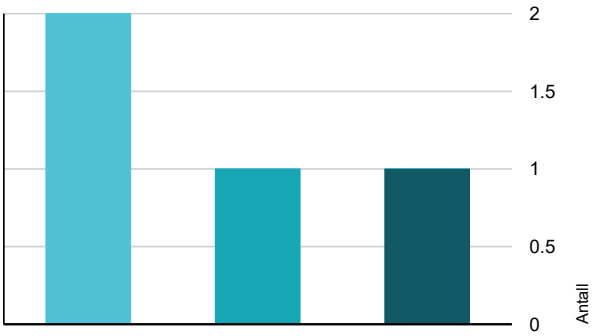
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Bod/dusjrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2004

Standard
Hytta har en standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold utvendig av hytta.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takshingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vindskier av trekonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er avvik:

Taktekket har en alder som nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Det er registrert råtesakder på vindski over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindski har behov for å skiftes i nærframtid.

Det er ikke behov for umiddelbart utskiftning av taktekket, men det må forventes at dette må skiftes i løpet av årene fremover.

Oppgitt prisestima er for å skifte vindskie.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Med hensyn til den lave takvinkelen og den ruoverflaten på takshingel er det ikke krav til snøfangere på dette taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i forventet stand med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved utskiftning av taktekket anbefales det å skifte alt av beslag tilknyttet taket samtidig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert tørkesprekker på trekledning som er mest værutsatt mot sør og vest.
Forøvrige har fasadene behov for fasadevask og beising/maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre fasadevask og beising/maling av hele hytta.
Slik at forventet levetiden på trekledning blir bevart.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ingen tilgang til loft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det foreligger kun byggemeldingstegninger, så det er ukjent hvordan konstruksjonen er utført med hensyn til utlufting.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å utføre tilgang til loftet slik at det er muligheter for jevnlig kontrollerer.
Der det er skråtak i hytta er det ikke muligheter for å etablere tilgang.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

To stuevinduene mot sør har behov for utvendig vedlikehold pga tørkesprekker som oppstår ved værslitasje.
Rammen på vindu har glidd fra hverandre i bunn på stuevindu mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Utføre utvendig vedlikehold for å sikre levetiden til disse vinduene,
Utføre lokale utbedringer slik at rammen på vinduet kommer tilabek til sin riktige posisjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er behov for justere ytterdøren, siden karm og dørblad ikke tetter tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Justere døren slik at den tetter tilstrekkelig mellom karm og dørblad.
Dette vil forhindre luftlekkasjer og senke energiforbruket på vinterstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert med trepilarer på fjellterreng.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Terrassen bærer preg av manglende vedlikehold.
Deler av rekkverk er løst.

Rekkverkshøyden er målt til under 90cm som var kravet på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

For at rekkverkshøyden skal tilfredstille forskriftskravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet må dette økes til 90cm.

Det er behov for å utbedre innfestning av rekkverk, slik at skjevhetene blir rettet opp. Samt at rekkverket opprettholder sin funksjon til sikkerhet for å unngå fallskader.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av både terrasse og rekkverk pga manglende vedlikehold.
Trepilarer er plassert direkte på fjell/betong. Dette medfører til en større fuktbelastning og forkorter levetiden til pilarene.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjon med rekkverk på begge sider.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke kravet til rekkverkshøyde, siden denne er målt til 69 cm.
Manglende vedlikehold av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden tilfredstiller ikke kravet som var gjeldende på oppføringstidpunktet.

Behov for vedlikehold og utbedringer av trappen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og belegg.
VEGG: Trepanel.
TAK: Trepanel.
Hytta innehar en standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan oppstå maur i hytta i perioder. Synlig blant annet ved taklist i stue.
Registrert noe svellet laminatskjøter.
Stedvis knirk i laminatgulv i hytta.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

På hytter beliggende i slik skogterreng er det ikke uvanlig at det kan oppstå maur, det er derfor viktig å gjøre tiltak for å unngå dette slik at det ikke oppstår skader på konstruksjonen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt retningsavvik på 6-8mm på de forskjellige rommene i hytta.
Dette anses ikke som vesentlig skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er under boden hvor dusjkabinett er installert, registrert at stubbloft platene tidligere har blitt fuktutsatt.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på disse områdene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må holdes under oppsikt og dusjløsning på boden bør fjernes, siden dette ikke er et våtrom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Siden det er luftet krypkjeller under hele hytta anses det ikke som nødvendig å utføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Elementpeis plassert i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Manglende montert av ubrennbra plate under sotluke.
Bom og løse fuger på fliser under vedovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Montere ubrennbar plate slik at ikke glør kan skape skade på gulvet ved tømming.

Ingen umiddelbart behov for å utbedre flisene under vedovn.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har luftet krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på hele hytta.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dør til bod og soverom mot nord gikk i anslaget på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Justere de to dørene som gikk i anslaget.

TG 2 Bod/dusjrom

Det er montert et dusjkabinett i boden.
Det er laminatgulv og trepanel på vegger.
Utlufting via el.vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slike rom er ikke egnet for bruk med dusjkabinett.
Siden det ikke er bygget som et våtrom.

Synlig svellet laminatgulv, samt at det er teng til tidligere lekkasje pga fuktskader på stubbloft plater under boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En slik løsning kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon.
Rommet må bygges om til et våtrom hvis det skal brukes som et dusjrom.

Vindu bør da samtidig fjernes, siden dette vinduer blir å våtsonen.
Dusjkabinett bør fjernes hvis rommet ikke skal bygges om til et våtrom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fuktbestandig plate bak komfyr.
Frittstående komfyr og kjøl-/frysekap.
Innredning har en standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje/merker på fronter/benkeplate.
Forøvrige normal standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ingen ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Andre tiltak:

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med snurredo og servantinnredning i heltre.
Oppvarming via panelovn. utlufting via friskluftsventil.
Standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det er ukjent hvilken tilstand snurredo er i, siden det ikke er gitt noe opplysninger om denne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at snurredo blir undersøkt nærmere av fagmann på området for å avdekke tilstanden til denne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltakning til varmekabel på avløpsrør er ikke fagmessige utført under hytta.
Det er flere hull i avløpsrør under hytta.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røropplegget må kontrolleres av rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i vindfanget.

TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er etablert et isolert rom under hytta hvor pumpen til brønnen er plassert.
Det er installert en frostvakt på dette rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskader på endre del av vegger i dette rommet, siden det blir utsatt for fuktighet som renner på fjellgrunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal dette utbedres må konstruksjonen på rommet bygges om.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Åpent elektrisk anlegg i hytta.
El.skap er plassert utvendig.

25A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/5*16A/10A med automatsikringer.
Utvendig el.skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden det ikke foreligger noe dokumentasjon, bortsett fra samsvarserklæring fra 2016 anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget har en standard fra byggeåret.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler plassert i gang.
Brannnslukningsapparat plassert på soverom.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er fra 2004.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot sør.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er ikke innlagt avløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Det er avvik:

Iflg Aremark kommune er det ikke innlagt vann eller kloakk i hytta. Dagens løsning er derfor ikke byggemeldt og godkjent.

Det er ukjent hvor avløpsrør er ført eller om disse er tilkoblet til noe felles avløp/offentlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vannkvalitet må dokumenteres

I forhold til vann og kloakk så må dette byggemeldes og det må avdekkes om dagens avløp er ført til felles avløp/kommunalt eller om dette kun er ført ut i terrenget.
Oppgitt prisestimat er et anslag på hva det koster knytte seg til offentlig avløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

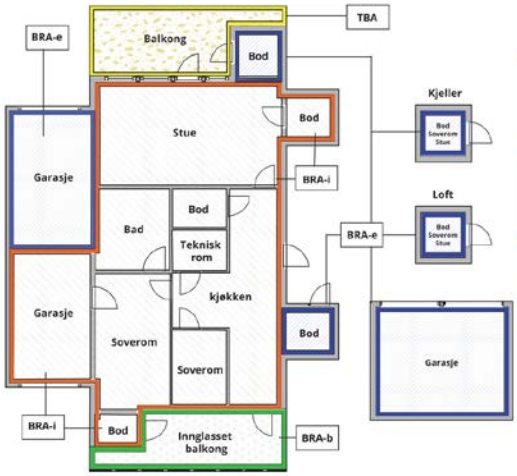
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	57			57	77
SUM	**57**				**77**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod /dusjrom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Terrassen er utført større enn det som er byggemeldt på tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	3

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	57	1	84	0	1000 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Skotsbergåsen 85	15.05.2002	15.05.2032	15.05.2082

Hjemmelshaver
Råkil Hans dødsbo, Råkil Per

Kommentar
Eiendommen har punktfeste. Ved punktfeste er størrelsen på tomten vanligvis ikke spesifisert i festekontrakten, men hovedregelen er at den omfatter ett dekar (mål), inkludert arealet som bygningen opptar. Det er viktig å merke seg at dette er en generell regel, og at det kan finnes unntak dersom det er klare holdepunkter i festekontrakten for noe annet.
Oppgitt areal kan derfor fravike.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Skodsbergåsen hyttefelt i Aremark kommune.
Området består av frittliggende fritidsboliger.
Eiendommen har gode soforhold og utsikt mot nærområdet.
Kort vei ned til Aremarksjøen, samt at det er flere mindre tjern i området.
Gode turmuligheter i området.
27km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.
Det er ikke gitt noe opplysninger om årlig avgift for bruken av denne veien.

Tilknytning vann

Det er borrehull på eiendommen.

Borrehullet er trolig ikke byggemeldt siden kommunen ikke har noe opplysninger på dette.

Tilknytning avløp

Kommunen har ingen opplysninger om at hytta pr.idag er tilknyttet avløp eller slamanlegg.
Avløpsrør som går ut av hytta er derfor ikke godkjent.
Ukjent hva dette røret er tilkoblet.

Regulering

Reguleringsplan: Utvidelse av Skodsbergåsen hyttefelt.
Området er regulert Jord- og skogbruk.

Kommuneplanens arealdel AREMARK 2020 - 2032
Arealformål: Fritidsbebyggelse

Om tomten

Festet tomt bestående av naturterreng og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

2002/6221-2/2 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
20.11.2002 GJELDER FESTE
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 2.800
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
373 688	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 010 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsinfo	11.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Boligmappa			Gjennomgått	1	Nei
Festeinfo	05.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Formueverdi	08.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	05.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbev	10.06.2025		Gjennomgått	14	Nei
Søknad - 2004	25.06.2004		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EY1789

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgt. 10, 1771 Halden, Org.nr. 985 485 925

Oppdragsnr.: 110125005

Adresse: SKOTSBERG ÅSEN 85

Postnr.: 1798 Sted: AREMARK

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: CHRISTIAN HELLESNES BREITENGEN

Når kjøpte du boligen? 2013 Hvor lenge har du bodd i boligen? ____ År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fremtind Forsikring Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som blo gjort:**

   Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12.08.2025		Sted Fredrikstad

Signatur selger 1: Christian Brettegu

Signatur selger 2:

Vedtekter for Skotsbergåsen vel og vannlag SA

Vedtatt av stiftelsesmøte 25.05.2020
Endret i årsmøte 14.11.2021
Endret i årsmøte 06.06.2022
Endret i årsmøte 09.06.2025

§ 1 Foretaket
Foretakets navn er Skotsbergåsen vel og vannlag SA.

§ 2 Forretningskontor
Foretaket har sitt forretningskontor i Aremark kommune.

§ 3 Formål
Foretakets formål er å ivareta hytteeiernes interesser og levere VA tjenester, herunder eie og drive anlegg for håndtering av vann og avløp gjennom rørledninger og pumpeanlegg, for eiendommer i Skotsbergåsen i Aremark kommune og i naturlig tilstøtende områder. I tillegg det som årsmøtet finner naturlig til det foran.

§ 4 Medlemskap
Alle som er hytteeiere i Skotsbergåsen eller i naturlig tilstøtende områder kan bli og være medlemmer av foretaket. Styret avgjør søknad om medlemskap.

§ 5 Andeler

Hvert medlem innehar andel(er) i laget. Hvert medlem har andel i laget pålydende kr 10,-, de som i tillegg er tilkoblet vann har andel i laget pålydende hhv kr 49,- ved sommervannstilknytning eller kr 234,- ved tilknytning til helårs vann og avløp. Andeler skal ikke forentes. Andeler følger eiendommen ved eierskifte, og kan ikke løsrives eller omsettes separat. Styret skal uten ugrunnet opphold ha beskjed når andel og eiendom er overdratt. Ved utmelding har ikke medlemmet krav på å få tilbakebetalt sin andel.

§ 6 Medlemmenes plikter og rettigheter
Foretaket skal arbeide til beste for hytteeiernes interesser og plikter å levere vann- og avløpstjenester, herunder vedlikeholde og drifte anlegg frem til tilkoblingspunkt på hovedledningene hos medlemmer med helårsvann, og fram til hovedstoppekran for medlemmer med sommervann. Ved driftsforstyrrelser på anlegges vil dette utbedres så snart det finnes økonomisk forsvarlig etter styrets vurdering. Alle konstruksjoner fra og med tilkoblingspunkt på hovedledningene er medlemmets eget ansvar, inkludert strømforbruk til varmekabler på trykkledninger og pumpekum. Vann fra takrenner eller annen drenering må ikke komme inn på anlegget.

Medlemmene aksepterer at ledninger som legges over deres eiendommer skjer uten vederlag, dog kan styret yte kompensasjon ved vesentlige inngrep i næringssammenheng. Gravearbeider som forårsaker skader som for eksempel ved kryssing av dreneringsgrøfter/-ledninger skal repareres forsvarlig uten kostnad for tomtens grunneier/fester, dette gjelder også fremtidig drift og vedlikeholdsarbeid. Ved utvidelse av eksisterende anlegg på egen eiendom, skal det søkes skriftlig til styret og kopi av nødvendige søknader til kommune fremlegges for styret. Styret vurderer søknaden i lys av kapasiteten i anlegget og har fullmakt til å godkjenne eller forkaste søknaden. Lagets kostnader for å foreta nødvendige utredninger som for eksempel kapasitet på anlegget mv skal dekkes av medlemmet.

Medlemmene har for øvrig slike rettigheter og plikter som fremgår av Samvirkelova.

§ 7 Foretakets organ og myndighetsområder
1. Styret
Foretaket ledes av et styre og forpliktes ved underskrift av leder og et styremedlem i felleskap. Valgbare er medlemmer av laget, eller personer som etter fullmakt representerer disse. Valgene gjøres i årsmøte. Styret består av 3-9 medlemmer og 1-3 varamedlemmer etter årsmøtets beslutning. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. For å sikre kontinuitet velges øvrige styremedlemmer for henholdsvis ett og to år. Styreleder velges for ett år, likeledes varamedlemmer. Valgkomiteen består av minst to medlemmer som velges for to år ad gangen. Det tilstrebes å ha representasjon av både helårs- og sommervannsandeler i styret.

Styret forbereder og gjennomfører årsmøtet, og andre medlemsmøter etter behov. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret er ansvarlig for foretakets daglige drift, og at det er i samsvar med vedtekter og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret kan sette bort oppgaver knyttet til daglig drift til ekstern tjenesteyter. Styret kan videre sette bort spesifikke oppgaver til andre medlemmer i laget. Disse rapporterer da til styret. Foretaket skal ikke ha daglig leder.

2. Årsmøte
Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Det skal som minimum holdes ett årsmøte pr. år, fortrinnsvis i pinsen, og senest innen utgangen av juni måned. Innkallingen til årsmøtet skal bekjentgjøres senest 2 uker før møtet, og minst inneholde styrets årsberetning, regnskap, budsjett, forslag til medlemskontingent/serviceavgift(er) og saksliste for årsmøtet. Forslag til årsmøtet må foreligge styret innen 15. februar. Det er anledning til å stemme med fullmakt fra andre medlemmer i årsmøtet. Undertegnet fullmakt skal uoppfordret leveres ordstyrer før møtet settes.

Årsmøtet skal behandle:
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap
5. Eventuell kompensasjon til medlemmer som har gjort innsats for foretaket
6. Innkomne saker
7. Budsjett
8. Serviceavgiftens størrelse
9. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
10. Valg av valgkomite
11. Valg av revisor, dersom foretaket ikke benytter eksternt regnskapsbyrå/forretningsfører

3. Ekstraordinært årsmøte
Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte ved behov, eller når minst 1/3 av medlemmene krever det. For ekstraordinært årsmøte gjelder samme frist for innkalling som ved ordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan tidligst holdes 1 måned etter ordinært årsmøte.

§ 8 Innmelding og utmelding av medlemmer
Nye andeler tas opp etter skriftlig søknad. Styret vurderer søknaden i lys av kapasiteten i anlegget og har fullmakt til å godkjenne eller forkaste søknaden. Søknaden må fremlegges for årsmøtet dersom den betinger vesentlige investeringer utover tilkobling til eksisterende anlegg. Nye medlemmer kjøper seg inn i anlegget med minst den pris hver andel betalte da anlegget ble utbygd

(kroner 206 500,- for helårs vann og avløp, kroner 39 500,- for sommervann.), regulert etter konsumprisindeksen pr 1/10 2020. Ved oppgradering fra sommervann til helårs vann og avløp trekkes innbetalt beløp for sommervannstilknytning fra i beløpet for å kjøpe seg inn på helårsanlegget.

Medlemmer som ønsker å trekke sin andel ut fra foretaket må melde dette skriftlig til styret. Jmf. § 5 har medlemmet ikke krav på å få tilbakebetalt sitt andelsinnskudd. Ingen har krav på øvrig andel av foretakets eiendeler eller verdier, unntatt ved oppløsning av foretaket beskrevet i § 13.

§ 9 Økonomiske forhold
Medlemmene betaler årlig medlemskontingent/serviceavgift(er) til drift, investeringer og vedlikehold. Avgiften kan også dekke rimelige avsetninger til fremtidige og uforutsette utgifter.

Beslutning om endring i foretakets økonomiske forpliktelser som opptak av lån, yte kreditt, foreta større investeringer, krever 2/3 flertall blant de fremmøtte på årsmøtet.
Anvendelse av årsoverskudd skal disponeres innenfor følgende rammer som besluttes av årsmøtet etter framlegging av styret:
A) Godskriving av foretakets egenkapital
B) Etterbetaling (jfr samvirkelovens §27)
C) Avsetning til etterbetalingsfond (jfr samvirkelovens §28)

§ 10 Vedtektsendring
Forslag til vedtektsendringer må, for å kunne behandles av årsmøtet, være nevnt i innkallingen. Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall av de fremmøtte. Endring av vedtektenes §12 krever stemmegivning tilsvarende §12.

§ 11 Utestengning
Et medlem kan utestenges når det har krenket foretaket ved vesentlig mislighold eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestengning. Vedtak fattes av styret.

§ 12 Oppløsning av foretaket
Forslag om oppløsning av foretaket må fremsettes minst én måned før innkalling til årsmøtet. Vedtak om oppløsning av foretaket krever minst 2/3 flertall på ordinært årsmøte, med minst 2/3 av medlemmene til stede. Møter det færre, må forslaget opp på nytt årsmøte. Forslaget kan da vedtas med 2/3 flertall av de medlemmer som er til stede.
Ved oppløsning av foretaket skal all gjeld betales. Deretter deles foretakets eventuelle nettoformue på andelshaverne i tråd med samvirkerettslige prinsipper (etter andeler).

§ 13 Tvister
Tvist mellom medlemmene eller mellom et medlem og foretaket skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke fram, skal tvisten avgjøres i forliksrådet.

aktiv.

For 2025

Velforeningsavgift per ☐ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ Årlig		Kr 750,-	Forfaller: 31/3-25
Inkluderer		Er det planlagt endringer av avgiften?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny avgift:	kr Vedtas av årsmøte	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 2026
Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Er det fellesgjeld i velforeningen?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hva er eiendommens andel fellesgjeld?	

Velforeningens långiver(e):		Saldo:	Nedbet.dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☐ Nei
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:

aktiv.

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:
Medlemskap / andel i laget er obligatorisk

For Velforening Skotsbergåsen

Halden 19/8-25
Sted, dato

Fou Stumberg
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter
- Oversikt over kostnader ad vann/avløpstilkobling
- Andre relevante opplysninger

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Årsregnskap 2024
Skotsbergåsen Velforening

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 617 873

RESULTATREGNSKAP

SKOTSBERGÅSEN VELFORENING

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		66 750	121 534
Sum driftsinntekter		**66 750**	**121 534**
Lønnskostnad	1	8 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 600	18 600
Annen driftskostnad		81 110	37 775
Sum driftskostnader		**107 710**	**56 375**
Driftsresultat		**-40 960**	**65 159**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		250	121
Resultat av finansposter		**250**	**121**
Resultat før skattekostnad		-40 710	65 280
Årsresultat	**3**	-40 710	65 280
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	0	65 280
Sum overføringer		**0**	**65 280**

BALANSE

SKOTSBERGÅSEN VELFORENING

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg	2	149 059	167 659
Sum varige driftsmidler	**2**	**149 059**	**167 659**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**149 059**	**167 659**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		750	0
Sum fordringer		**750**	**0**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 714	44 337
Sum omløpsmidler		**20 464**	**44 337**
Sum eiendeler		169 523	211 996

BALANSE

SKOTSBERGÅSEN VELFORENING

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		210 233	210 233
Udisponert resultat		-40 710	0
Sum opptjent egenkapital		**169 523**	**210 233**
Sum egenkapital	3	**169 523**	**210 233**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 763
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**1 763**
Sum gjeld		**0**	**1 763**
Sum egenkapital og gjeld		169 523	211 996

Styret i Skotsbergåsen Velforening

Heidi Hansen
Heidi Margrethe Hansen
styreleder

Morten Gabrielsen
Morten Gabrielsen
nestleder

Kjell Lemoen
Kjell Jonny Lemoen
nestleder

Karianne Grønn
styremedlem

Birgit Helli Randklev
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	8 000	0
Sum	**8 000**	**0**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	186 258	186 258
= Anskaffelseskost 31.12.24	**186 258**	**186 258**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	37 200	37 200
= Bokført verdi 31.12.24	**149 058**	**149 058**
Årets ordinære avskrivninger	18 600	18 600
Økonomisk levetid	10 år	

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	210 233	210 233
Årets resultat	-40 710	-40 710
Pr 31.12.2024	**169 523**	**169 523**

RESULTATREGNSKAP

SKOTSBERGÅSEN VELFORENING

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		66 750	121 534
Sum driftsinntekter		**66 750**	**121 534**
Lønnskostnad	1	8 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 600	18 600
Annen driftskostnad		81 110	37 775
Sum driftskostnader		**107 710**	**56 375**
Driftsresultat		**-40 960**	**65 159**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		250	121
Resultat av finansposter		**250**	**121**
Resultat før skattekostnad		-40 710	65 280
Årsresultat	**3**	-40 710	65 280
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	0	65 280
Sum overføringer		**0**	**65 280**

BALANSE

SKOTSBERGÅSEN VELFORENING

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg	2	149 059	167 659
Sum varige driftsmidler	**2**	**149 059**	**167 659**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**149 059**	**167 659**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		750	0
Sum fordringer		**750**	**0**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 714	44 337
Sum omløpsmidler		**20 464**	**44 337**
Sum eiendeler		169 523	211 996

BALANSE

SKOTSBERGÅSEN VELFORENING

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		210 233	210 233
Udisponert resultat		-40 710	0
Sum opptjent egenkapital		**169 523**	**210 233**
Sum egenkapital	3	**169 523**	**210 233**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 763
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**1 763**
Sum gjeld		**0**	**1 763**
Sum egenkapital og gjeld		169 523	211 996

Styret i Skotsbergåsen Velforening

Heidi Hansen
Heidi Margrethe Hansen
styreleder

Morten Gabrielsen
Morten Gabrielsen
nestleder

Kjell Jonny Lemoen
nestleder

Karianne Grønn
styremedlem

Birgit Helli Randklev
styremedlem

Saldobalanse

Klient Skotsbergåsen Velforening
Org.nr 988 617 873

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024
1200	Maskiner og anlegg	167 658,50	-18 600,00	149 058,50
1500	Kundefordringer	750,00	0,00	750,00
1930	1050.59.16072	19 714,06	0,00	19 714,06
2050	Kollektiv egenkapital	-210 232,86	0,00	-210 232,86
3200	Salgsinntekt handelsvarer, u/avg.omr.	-66 750,00	0,00	-66 750,00
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	8 000,00	0,00	8 000,00
6010	Avskrivinger driftsmidler	0,00	18 600,00	18 600,00
6300	Leie lokale	425,00	0,00	425,00
6340	Lys, varme	3 253,12	0,00	3 253,12
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 875,00	0,00	46 875,00
6705	Regnskapshonorar	24 966,00	0,00	24 966,00
6900	Telefon	598,75	0,00	598,75
6907	Datakommunikasjon	249,43	0,00	249,43
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 025,00	0,00	3 025,00
7770	Bank- og kortgebyr	1 718,00	0,00	1 718,00
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-250,00	0,00	-250,00
		0,00	**0,00**	**0,00**

Sammendrag

1200	- 1930	188 122,56	-18 600,00	169 522,56
2050	- 2400	-210 232,86	0,00	-210 232,86
3200	- 3210	-66 750,00	0,00	-66 750,00
5330	- 5330	8 000,00	0,00	8 000,00
6010	- 6940	76 367,30	18 600,00	94 967,30
7400	- 7839	4 743,00	0,00	4 743,00
8050	- 8960	-250,00	0,00	-250,00
		0,00	**0,00**	**0,00**

Saldobalanse

Klient Skotsbergåsen Velforening
Org.nr 988 617 873

Konto nr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023	Avvik 2024-2023	Avvik % 2024-2023	NO	R/B
1200	Maskiner og anlegg	167 658,50	-18 600,00	149 058,50	167 658,50	-18 600,00	-11,09	1205	540
1500	Kundefordringer	750,00	0,00	750,00	0,00	750,00	0,00	1500	610
1930	1050.59.16072	19 714,06	0,00	19 714,06	44 337,36	-24 623,30	-55,54	1920	655
2050	Kollektiv egenkapital	-210 232,86	0,00	-210 232,86	-210 232,86	0,00	0,00	2050	695
2400	Leverandørgjeld	0,00	0,00	0,00	-1 763,00	1 763,00	-100,00	2400	780
3200	Salgsinntekt handelsvar	-66 750,00	0,00	-66 750,00	-76 796,00	10 046,00	-13,08	3200	10
3210	Salgsinntekt egentilv. va	0,00	0,00	0,00	-44 737,50	44 737,50	-100,00	3200	10
5330	Godtgj. til styre- og bedr	8 000,00	0,00	8 000,00	0,00	8 000,00	0,00	5000	40
6010	Avskrivinger driftsmidler	0,00	18 600,00	18 600,00	18 600,00	0,00	0,00	6000	50
6300	Leie lokale	425,00	0,00	425,00	0,00	425,00	0,00	6300	70
6320	Renovasjon, vann, avløp	0,00	0,00	0,00	1 273,50	-1 273,50	-100,00	6300	70
6340	Lys, varme	3 253,12	0,00	3 253,12	2 940,12	313,00	10,65	6340	70
6490	Annen leiekostnad	0,00	0,00	0,00	425,00	-425,00	-100,00	6400	70
6600	Reparasjon og vedlikeh	46 875,00	0,00	46 875,00	3 820,50	43 054,50	1 126,93	6600	70
6705	Regnskapshonorar	24 966,00	0,00	24 966,00	34 248,00	-9 282,00	-27,10	6700	70
6800	Kontorrekvisita	0,00	0,00	0,00	572,20	-572,20	-100,00	6995	70
6900	Telefon	598,75	0,00	598,75	0,00	598,75	0,00	6995	70
6907	Datakommunikasjon	249,43	0,00	249,43	643,42	-393,99	-61,23	6995	70
6940	Porto	0,00	0,00	0,00	81,00	-81,00	-100,00	6995	70
7410	Kontingent, ikke fradrag	3 025,00	0,00	3 025,00	3 000,00	25,00	0,83	7700	70
7770	Bank- og kortgebyr	1 718,00	0,00	1 718,00	1 171,00	547,00	46,71	7700	70
7830	Tap på fordringer	0,00	0,00	0,00	3 300,00	-3 300,00	-100,00	7830	70
7839	Endring i avsetning for f	0,00	0,00	0,00	-13 700,00	13 700,00	-100,00	7830	70
8050	Annen renteinntekt	0,00	0,00	0,00	-121,00	121,00	-100,00	8079	110
8051	Renteinntekt bankinnsk	-250,00	0,00	-250,00	0,00	-250,00	0,00	8079	110
8960	Overføringer annen ege	0,00	0,00	0,00	65 279,76	-65 279,76	-100,00	EGEN	320
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**				

Sammendrag

1200	- 1930	188 122,56	-18 600,00	169 522,56	211 995,86
2050	- 2400	-210 232,86	0,00	-210 232,86	-211 995,86
3200	- 3210	-66 750,00	0,00	-66 750,00	-121 533,50
5330	- 5330	8 000,00	0,00	8 000,00	0,00
6010	- 6940	76 367,30	18 600,00	94 967,30	62 603,74
7400	- 7839	4 743,00	0,00	4 743,00	-6 229,00
8050	- 8960	-250,00	0,00	-250,00	65 158,76
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Saldobalanse

Klient Skotsbergåsen Velforening
Org.nr 988 617 873

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2024	Oppgjørsposter 2024	Endelig 2024	Saldo 2023
1200	Maskiner og anlegg	167 658,50	-18 600,00	149 058,50	167 658,50
1500	Kundefordringer	750,00	0,00	750,00	0,00
1930	1050.59.16072	19 714,06	0,00	19 714,06	44 337,36
2050	Kollektiv egenkapital	-210 232,86	0,00	-210 232,86	-210 232,86
2400	Leverandørgjeld	0,00	0,00	0,00	-1 763,00
3200	Salgsinntekt handelsvarer, u/avg.om	-66 750,00	0,00	-66 750,00	-76 796,00
3210	Salgsinntekt egentilv. varer u/avg.om	0,00	0,00	0,00	-44 737,50
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	8 000,00	0,00	8 000,00	0,00
6010	Avskrivinger driftsmidler	0,00	18 600,00	18 600,00	18 600,00
6300	Leie lokale	425,00	0,00	425,00	0,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	0,00	0,00	0,00	1 273,50
6340	Lys, varme	3 253,12	0,00	3 253,12	2 940,12
6490	Annen leiekostnad	0,00	0,00	0,00	425,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninge	46 875,00	0,00	46 875,00	3 820,50
6705	Regnskapshonorar	24 966,00	0,00	24 966,00	34 248,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	0,00	0,00	572,20
6900	Telefon	598,75	0,00	598,75	0,00
6907	Datakommunikasjon	249,43	0,00	249,43	643,42
6940	Porto	0,00	0,00	0,00	81,00
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 025,00	0,00	3 025,00	3 000,00
7770	Bank- og kortgebyr	1 718,00	0,00	1 718,00	1 171,00
7830	Tap på fordringer	0,00	0,00	0,00	3 300,00
7839	Endring i avsetning for forventet tap	0,00	0,00	0,00	-13 700,00
8050	Annen renteinntekt	0,00	0,00	0,00	-121,00
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-250,00	0,00	-250,00	0,00
8960	Overføringer annen egenkapital	0,00	0,00	0,00	65 279,76
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Sammendrag

1200	- 1930	188 122,56	-18 600,00	169 522,56	211 995,86
2050	- 2400	-210 232,86	0,00	-210 232,86	-211 995,86
3200	- 3210	-66 750,00	0,00	-66 750,00	-121 533,50
5330	- 5330	8 000,00	0,00	8 000,00	0,00
6010	- 6940	76 367,30	18 600,00	94 967,30	62 603,74
7400	- 7839	4 743,00	0,00	4 743,00	-6 229,00
8050	- 8960	-250,00	0,00	-250,00	65 158,76
		0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Protokoll fra generalforsamlingen for Skotsbergåsen Velforening.

Skotsbergåsen Velforening avholdt generalforsamling den 9. juni 2025 på Furulund.

1. **Åpning av møtet.**

a) Innkalling med saksliste ble sendt ut 25. mai 2025.
Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

b) Til stede var 25 stemmeberettigede og 4 fullmakter, totalt 29.

c) Til møteleder ble valgt: Jon Inge Stumberg (representerer sin mor Kari Stumberg)
Til protokollfører ble valgt: Vigdis Lem Røed (representerer sin mor Eva Lem Røed)

d) Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Erik Meusburger og Trygve Eriksen.

2. **Årsberetning**

Årsberetningen ble lest, og det fremkom ingen kommentarer.
Vedtak:
Årsberetningen ble enstemmig vedtatt.

3. **Regnskap pr. 31.12.2024**

Regnskapet ble gjennomgått, og det fremkom ingen kommentarer.
Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble enstemmig vedtatt

4. **Saker til behandling**

a) Nedleggelse av Skotsbergåsen Velforening
Forslag til vedtak: Medlemmene i sin helhet overføres til Skodsbergåsen VA Driftsselskap SA med aktive midler og eiendeler.
Vedtak:
Forslaget om nedleggelse og overføring av medlemmene til Skotsbergåsen VA Driftsselskap ble enstemmig vedtatt, totalt 29 stemmer.

b) Det ble valgt et avviklingsstyre som jobber videre med hele avslutningen. Avviklingsstyret består av Jon Inge Stumberg (leder), Birgit Helli Randklev og Morten Gabrielsen.

Erik Meusburger

Trygve Eriksen

Jon Inge Stumberg

Protokoll fra årsmøtet for Skodsbergåsen VA Driftsselskap SA.

Skodsbergåsen VA Driftsselskap SA avholdt årsmøte den 9. juni 2025 på Furulund.

1. Godkjenning av innkalling og saksliste.
Innkalling med saksliste ble sendt ut 26. mai 2025.
Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen, og årsmøtet ble erklært lovlig satt. Til stede var 25 stemmeberettigede og 4 fullmakter, totalt 29.

2. Valg av møteleder, protokollfører og to personer til å undertegne protokollen.
Til møteleder ble valgt: Jon Inge Stumberg (representerer sin mor Kari Stumberg)
Til protokollfører ble valgt: Vigdis Lem Røed (representerer sin mor Eva Lem Røed)
Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kjell Lemoen og Erik Meusburger.

3. Årsberetningen for 2024/25
Styret la frem årsberetningen for 2024/25.
Det fremkom ingen kommentarer til årsberetningen.
Vedtak:
Den fremlagte årsberetningen ble enstemmig vedtatt som årsmelding for 2024/25.

4. Regnskap for 2024
Styret la frem regnskapet for 2024.
Det fremkom ingen kommentarer til regnskapet.
Vedtak:
Det fremlagte regnskapet ble enstemmig vedtatt som regnskap for 2024. Overskuddet legges til egenkapitalen.

5. Kompensasjon til medlemmer som har gjort en innsats for foretaket.
Årsmøtets fremmøtte ble invitert til å drøfte kompensasjon til styreleder.
Det fremkom ingen kommentarer til kompensasjonen.
Vedtak:
Årsmøtet vedtok å utbetale kompensasjon for utført arbeid til styreleder Jon Inge Stumberg pålydende kroner 12000, - + moms (kroner tolvtusen).

6. Innkomne saker
Ingen innkomne saker innen fristen. Forslaget fra valgkomiteen ble likevel fremlagt.

a) Vedtektsendringer
Styrets forslag til endringer var vedlagt innkallingen. (Overstrøket tekst var foreslått fjernet, og understreket tekst var foreslått lagt til.

b) Forslag til endring av §7 fra valgkomiteen var også vedlagt. (Styremedlemmer som går ut av styret går inn i valgkomiteen.)

Alle forslag til vedtektsendringer ble gjennomgått en etter en.
Det fremkom ingen kommentarer til endringene av §1, 3, 5, 6 og 8.

Endring av §7, forslaget fra valgkomiteen, ble fremlagt av valgkomiteen, og styreleder redegjorde for styrets innstilling. Det ble stemt over forslaget, og forslaget falt med 3 mot 26 stemmer.

Vedtak:
Alle vedtektsendringene ble vedtatt. §8 sløyfes og §9 endres til §8, og den øvrige nummerering endres deretter.

7. Budsjett
Styret la frem forslag til budsjett for 2025.
Det fremkom ingen kommentarer til budsjettet.
Vedtak:
Det fremlagte forslaget til budsjett ble enstemmig vedtatt som budsjett for 2025.

8. Fastsettelse av serviceavgift for 2025
Med bakgrunn i budsjettet la styret frem forslag til serviceavgift for 2025.
Det fremkom ingen kommentarer til serviceavgiften.
Vedtak:
Serviceavgift for 2025 settes til 915,- kroner eks. mva. for sommervann og 2960,- kroner eks. mva. for helårsvann og avløp. Serviceavgift for veltjenester settes til 330,- kroner eks. mva. Serviceavgiften ble enstemmig vedtatt

9. Valg
Det skulle velges styreleder for 1 år, styremedlem (sommervann) for 2 år, styremedlem for 2 år og et varamedlem for 1 år.
Følgende personer stilte til valg og ble valgt ved akklamasjon:
Styreleder 1 år: Jon Inge Stumberg (representerer sin mor Kari Stumberg)
Styremedlem (sommervann) 2 år: Arvid Ro (gjenvalgt)
Styremedlem 2 år: Thomas Wilhelmsen
Varamedlem 1 år: Morten Gabrielsen

Følgende styremedlemmer har 1 år igjen av sin periode:
Anita Krosby
Tor-Erling Føreland

Det var ingen forslag til valgkomite, men den sittende valgkomiteen sa seg villig i møtet til å fortsette og ble valgt ved akklamasjon:
Mona Buer Blomqvist, 2 år
Arne Sundbye, 1år.

Kjell Lemoen

Erik Meusburger

Jon I. Stumberg
Jon Inge Stumberg

Etter at årsmøtet var hevet, tok Eirik Monn – Iversen opp utfordringen med veiens humper like før innkjøringen til Petter Jenseg. Styret tar innspillet med i det videre arbeidet.
Etter at alle sakene i årsmøtet var gjennomgått, ble Tor Anders Krogstad, Per Østraat og Vigdis Lem Røed takket for innsatsen av styreleder med vakre blomster.

AREMARK KOMMUNE

Ambita AS

Aremark, 11.06.2025

Deres ref.: 1101250105

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 57 bnr. 1 fnr. 84 i Aremark.
Adresse: Skotbsergåsen 85. Fester: Hans Råkil og Per Råkil.

1. **Matrikkelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen er ikke oppmålt, kun registrert med punktfeste.
3. **Plangrunnlag**: Eiendommen er regulert av reguleringsplanen for utvidelse av Skotsberg hyttefelt. Arealformål: Fritidsbebyggelse. Plankart i vedlegg 2 og planbestemmelser i vedlegg 3.
4. **Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt** - **2025:** 4 terminer. M.mva.

Feiing og tilsyn	735,-
Renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømming)	2413,-
Eiendomsskatt	3225,-

5. **Restanse:** Ingen.
   Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks.ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokument:**
   - Vedlegg 4: byggetillatelse og godkjente tegninger for oppføring av hytta i 2004.
7. **Vei**: Privat til området, finner ingenting i grunnboka for tomta om veirett til denne. Kan være inngått private avtaler kommunen ikke har innsyn i.
8. **Andre påvirkninger:** Kommunen tilbyr både 4 terminer og 12 terminer på de kommunale gebyrene. Ta kontakt med kommunen dersom det er ønskelig å endre fra 4 terminer.
   Feie-gebyr: i punkt 4 er feiegebyrene for 2025 ink.mva, vi holder nå med en prosess for å korrigere dette for hele 2025. Det er planlagt at dette vil bli korrigert på neste termin-faktura.
9. **Brann/feiing**: Hytteeier har ikke gjort det mulig for feievesenet å utføre feiing eller tilsyn.
10. **VA:** Alle fritidsboliger med innlagt vann må ha godkjent utslippstillatelse i henhold til gjeldende lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Kommunen har lagt tilrette for tilkobling, men det er velforening/grunneier som tar initiativ til hvordan tilkoblingen skal skje på de respektive hyttefelt. I områder der det bygges ut kommunalt VA-nett pålegges hytter å koble seg på det kommunale nettet.
    Kommunen har ingen opplysninger om at hytta pr.idag er tilknyttet vann, avløp eller

slamanlegg.

Priser (eks. mva) i forbindelse med tilkobling kommunalt vann og avløp i 2025 er:

a. Tilkoblingsavgift vann: 15 000,-
b. Tilkoblingsavgift avløp: 35 000,-

Vedlagte opplysninger er hentet fra kommunens arkiv og tilgjengelige registre, det tas forbehold om evnt. feil eller mangler.

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

Festekontrakt

TINGLYST
20 NOV. 2002
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR. 6221

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0118	AREMARK	57	1	84	

Beskaffenhet
[ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
080374 [redacted]	Anders Niklas Buer	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
280251 [redacted]	Turid Stavn	1/1

Doknr: 6221 Tinglyst: 20.11.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år

Kr. 2.800,- Tomteverdi kr. 80.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 2 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 1. prioritet

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festeavgiften forfaller årlig forkuddsvis den 15/10, første gang 15/10-2002.
Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år fra denne kontrakts opprettelse. Regulering av festeavgift skal skje i samsvar med endring i konsumprisindeks.
Ved eiendomsovergang til andre enn ektefelle/samboer og etterkommere i rett nedadstigende linje har grunneieren forkjøpsrett til eiendommen til høyeste bud.
Hogst av vegetasjon kan ikke utføres uten grunneiers samtykke. Alt salgsvirke tilhører grunneier.
Fester har bruksrett til eksisterende hyttevei ihht. plan og fremtidig hyttevei samt parkeringsplasser forutsatt forholdsmessig deltagelse i vedlikeholdet.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	X Kartforretning/målebrev	Datert	
	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	X Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses	Fester plikter å legge inn elektrisitet ved fremtidig fremføring av strøm til hytteområdet. Grunneieren gir el-verket vedlagsfritt rett til nødvendige stolpefester. Det samme gjelder festeren om el-verket skulle trenge stolpefeste på festet for installasjon hos nye eller gamle abonenter. Fester plikter å betale sin andel av felleskostnadene til nytt bryggeanlegg – kostnaden vil bli fordelt likt mellom festerne. Sommervannledning vil bli etablert når hyttefeltet er bortfestet i sin helhet. Anleggskostnader i denne forbindelse vil bli innkrevd når arbeidene starter. Kostnadene vil bli fordelt likt mellom festerne. Fester kan etter samråd med grunneier anlegge stikkvei til festet. Stikkvei vedlikeholdes av fester. Fester plikter å holde tomtefestet i pent og ryddig stand. Fester plikter å delta i Skodsbergåsen velforening.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Arendal 21/10-02	
Bortfesters underskrift: Anders Niklas Buer	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Anders Niklas Buer
Sted, dato: Rasta, 17.10.02	
Festers underskrift: Turid Stavn	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Turid Stavn

AREMARK KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Telefon: 69 19 96 00 Telefax: 69 19 96 01
e-post: post@aremark.kommune.no
1798 AREMARK

Turid Stavn
Rastastubben 10

1476 RASTA

Arkivsak nr.	*Arkivkode*	*Saksbeh*	*Deres ref.*	*Dato*
04/00327	/L42/	SKE		25.06.04

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NY FRITIDSBOLIG - 57/1/84 TURID STAVN

Saken er behandlet av Teknisk sjef som saksnr 0026/04.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Byggetillatelse for hytte gis som omsøkt.
Teknisk sjef plasserer hytta på tomta.
Ansvarsrett gis Drammens Hus og Hytter v/ Dag Kjell Langlie, P.b. 568, 3412 Lierstranda for:
PRO 040.1, KPR 040.1 og SØK 040.1.
Ansvarsrett gis Ole Lagerholt, 1798 Aremark for: UTF 210.1 og KUT 210.1.

Aremark 25. juni 2004
Rett utskrift:

Siv K Ebeltoft
Siv Karin Ebeltoft

Kopi sendt:
Drammens hus & hytte

AREMARK KOMMUNE SAKSFRAMLEGG

Arkivsak nr. 04/00327 **Arkiv** /L42/

Styre/råd/utvalg
Teknisk sjef

Sektor: TEKNISK ETAT

Saksbehandler: JYG

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - NY FRITIDSBOLIG - 57/1/84 TURID STAVN

Teknisk sjefs vedtak:
Byggetillatelse for hytte gis som omsøkt.
Teknisk sjef plasserer hytta på tomta.
Ansvarsrett gis Drammens Hus og Hytter v/ Dag Kjell Langlie, P.b. 568, 3412 Lierstranda for: PRO 040.1, KPR 040.1 og SØK 040.1.
Ansvarsrett gis Ole Lagerholt, 1798 Aremark for: UTF 210.1 og KUT 210.1.

Vedlegg:
Byggesøknad med tegninger.
Søknad om ansvarsrett.
Kartkopi av hyttetomta (punktfestene)
Kontrollplaner.

Saksopplysninger:
Tiltakshaver søker tillatelse til oppføring av hytte i godkjent regulert Skodsberg hyttefelt.
Hytta får et bebygd areal på 77,4 m², utvendig stående tømmermannspanel og papp som taktekking.
Det er søkt ansvarsrett for tiltaket.
Naboene er varslet.

Vurdering:
Nødvendig dokumentasjon er framlagt og vurdert.
Naboene er varslet, ingen innsigelser er mottatt.
Det er ikke sagt noe om hvilken type toalettløsning som skal installeres, dette må framlegges for kommunen for vurdering ev. godkjenning før installasjon.

Kommune	Tillatelse til tiltak *for*:
Aremark kommune Teknisk etat 1798 Aremark	Eiendom/adresse: Skodsberg hyttefelt Gnr 57 · Bnr 1 · Festenr 84 · Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Drammens hus & hytter as Postboks 568 3412 Lierstranda	Turid Stavn Rastastubben 10 1476 Rasta

VEDTAK/TILLATELSE

	Søknad datert
☐ **Rammetillatelse etter søknad** (pbl § 95 a nr 1)	
☐ **Igangsettingstillatelse etter søknad** (pbl § 95 a nr 2)	
☒ **Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling** (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2) / **Enkle tiltak** (pbl § 95 b)	10.06.2004

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art
Nybygg hytte 77,4m2 utv. stående kledning, papp som taktekking.

Tillatelsen omfatter
Nybygg hytte 77,4m2 utv. stående kledning, papp som taktekking.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Tekn. sjef	25.06.04	0026/04

Merknader

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.

Vilkår

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Aremark	25.06.2004	Bygningssjefen i Aremark Jan G. Ødeland

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse

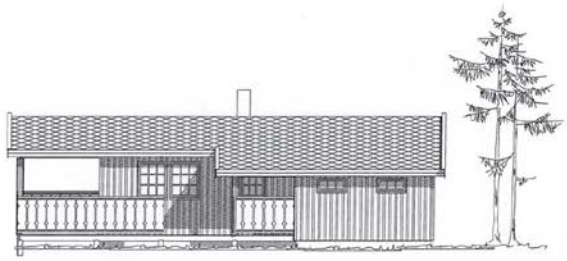
NBR nr 705142-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Skodsberg hyttefelt 57-1-84

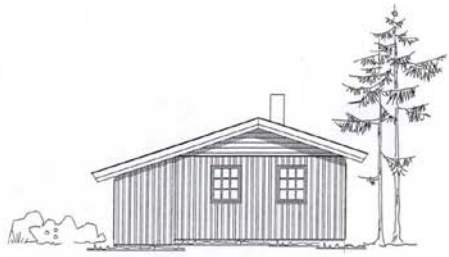
31.08.09
Det er boret etter vann uten at det i forkant er søkt til kommunen.

Hytta betaler ikke lenger vannavgift.

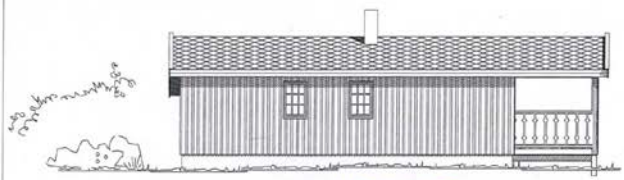
E1



FASADE MOT SØR/ØST



FASADE MOT NORD/ØST



FASADE MOT NORD/VEST

FASADE MOT SØR/VEST

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 25/6-04 SAK NR 2004/01

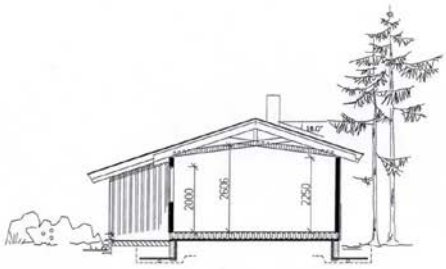
DH
DRAMMENS-HUS AS
SKEIKAMPEN spv.
FASADER

Tiltakshaver: Turid Stavn
Byggeplass: Skodsbregasen
Kommune: Aremark
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

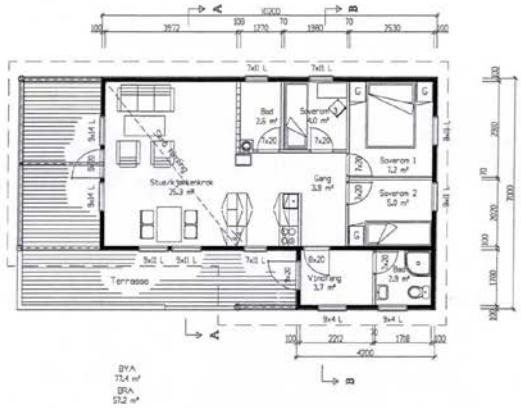
Dato: 21.04.2003
Tegn: VS
Prosjekt: stav
Tegnr: 502
Printet: 28.04.2004

Data Design System

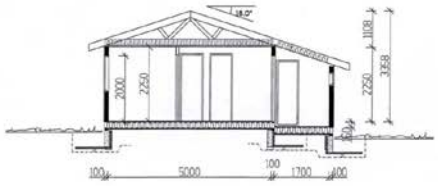
© Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Drammens Hus og Hytter AS ikke medvirker i.



SNITT A - A



PLAN 1. ETASJE



SNITT B - B

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 2576-04 SAK NR. 06/04

DATA DESIGN SYSTEM

DH
DRAMMENS-HUS AS
SKEIKAMPEN spv.
Planer og snitt

Tilbakehever:	Turid Stavn		
Byggeplass:	Skodsbregåsen	Dato:	21.04.2004
Kommune:	Aremark	Tegn:	VS
Gnr:	Bnr:	Mål: 1 : 100	Prosjekt: stav
			Tegn.nr: 501
			Printet: 28.04.2004

© Tegningen med hverken helt eller delvis kopiseres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Drammens Hus og Hytter AS ikke medvirker i.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3124-57/1/84, Skotsbergåsen 85, 1798 AREMARK

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

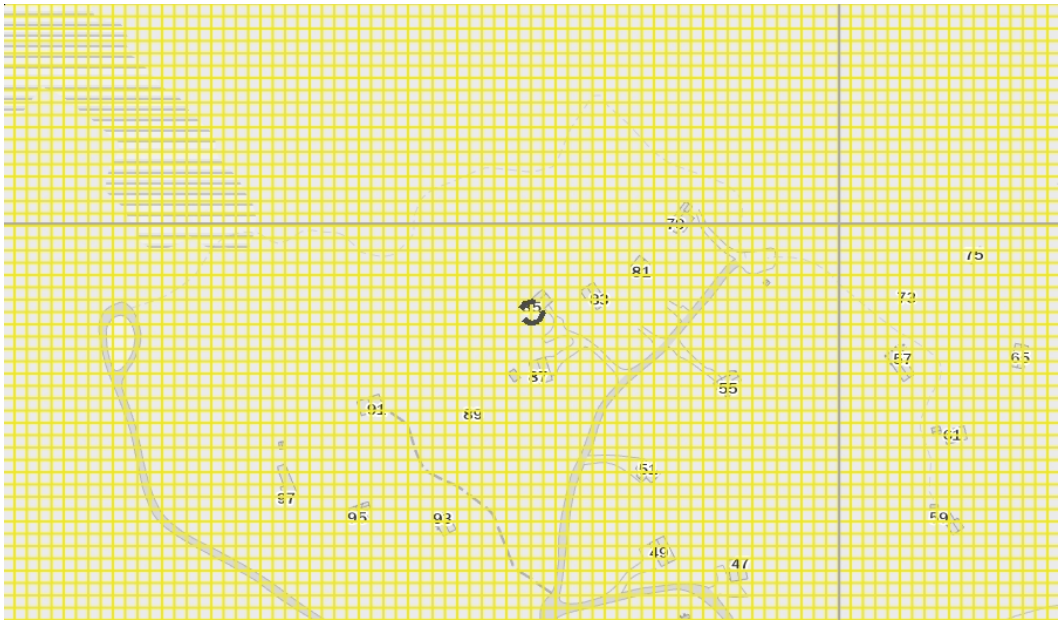
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	5.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.67 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.73 km
Forurenset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	3.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.88 km
Kvikkleire	26.05.2025	Ikke funnet	0.32 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	143 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	18 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	1 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	26.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3124 - AREMARK	Utskriftsdato/klokkeslett:	10.06.2025 kl. 11:30
Gårdsnummer:	57	Produsert av:	Line Dalene
Bruksnummer:	1	Attestert av:	Aremark kommune
Festenummer:	84		

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn:	PKT.84-SKODSBERG
Etableringsdato:	16.08.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080374	BUER ANDERS NIKLAS		VESTSIA 54 1798 AREMARK	1 / 1
Fester	Død	130846	RÅKIL HANS			1 / 2
Fester		130846	RÅKIL PER		V/CHRISTIAN H. BRETTENGEN POSTBOKS 815 1670 KRÅKERØY	1 / 2

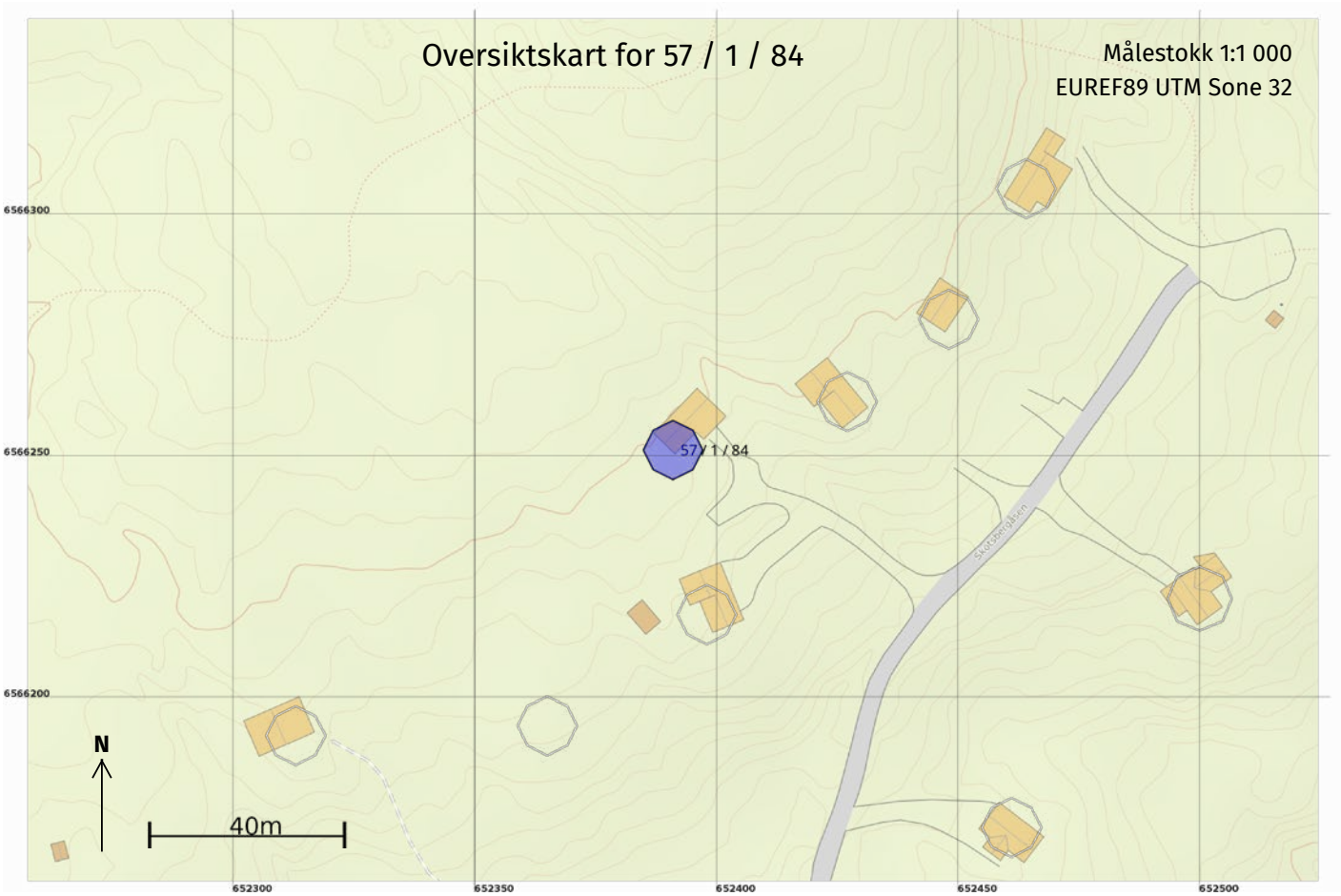
Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6566252	652391			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato


Oversiktskart for 57 / 1 / 84
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6566300
6566250
6566200
57 / 1 / 84
N
40m
652300
652350
652400
652450
652500

PLANBESKRIVELSE

OG

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

UTVIDELSE AV SKODSBERGÅSEN HYTTEFELT

AREMARK KOMMUNE

Anders Niklas Buer, oktober 1999

PLANBESKRIVELSE

TIL REGULERINGSPLAN FOR

SKODSBERGÅSEN HYTTEFELT

BELIGGENHET

Planområdet ligger ca.4 km syd-vest for Aremark sentrum,på vestsiden av Aremarksjøen.Adkomst skjer fra fylkesveien som går på vestsiden av Haldenvassdraget.
Området ligger i syd og øst helling av Skodsberg Varde, og består av fjell og skogbunn,vegetert med noe bjørk og furu.

FORMÅL

* Tilretteleggelse/opparbeiding av hyttefelt med veier og parkeringsplasser.
* Bygging av fritidsbebyggelse.
* Brygge som tilbud/erstatning for hyttefeltets behov.

INTENSJONER

Virksomheten er tenkt å være en del av næringsgrunnlaget for gårdsbruket Skodsberg, og inngår som et prosjekt i kategorien bygdeturisme/bygdenæring.Området nevnes idag som Skodsbergåsen Hyttefelt.

Planforutsetninger:

* Det legges spesiellt vekt på å plassere bebyggelsen på en slik måte at naturen tas best vare på.
  Forøvrig skal mest mulig av vegetasjon bevares.
* Strandsonen med brygge forutsettes å være fellesareal for hele Skodsbergåsen Hyttefelt
* Friområdet tar sikte på å gi hytteeierne mulighet til å ta del av den flotte natur som omkranser hyttefeltet.
  Vedlagte kart over eiendommen viser friområdets utstrekning.

Nåværende hytteområdes brukere hensyntas på en slik måte at utbyggingen ikke er til sjenanse.

AREMARK KOMMUNE, KOMMUNEPLAN FOR PERIODEN 1999 – 2011 FOR FRITIDSBEBYGGELSE I AREMARK KOMMUNE.

Del av arealet er i kommuneplanen for Aremark avsatt som område hvor det foreligger en godkjent kommuneplan for fritidsbebyggelse.

Regler for planlegging av fritidsbebyggelse i Aremark kommune ligger til grunn for reguleringsplanen med bestemmelser.

§2.

Etter at planforslaget er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan eller dens bestemmelser.

§3.

10 stk. nye hyttetomter er lagt inn som punktfestetomter. hyttene plasseres med tyngdepunkt i punktfeste og tomta er en sirkel med radius 15 meter rundt punktfeste. Punktfestene er ennå ikke oppmålt, men alle vil bli lagt under kote 220m. Parkeringsplasser er ikke opparbeidet da dette er uaktuelt når ikke punktfestene ikke er oppmålt.

§4.

Byggningsrådets krav med hensyn til materialbruk, takformer, gesimshøyder, fargebruk etc. vil bli lagt til grunn ved valg av hyttetyper som skal oppføres på hyttefeltet.

§5.

Til hvert punktfeste kan det bygges en hytte i en etasje med grunnflate inntil 95 m^2
Uthus / bodareal skal bygges som tilbygg til hytte.

§6.

Kloakkutslipp skal utføres i henhold til forskrifter om utslipp av kloakk fra spredt bebyggelse. Toalettløsning av type multromprinsipp. Varmtvanninnretning / dusj ikke tillatt.

Drikkevann skal hytteeierne selv stå for når feltet er etablert.

LANDBRUKSOMRÅDER.

§7.

I områder for skogbruk kan det etableres adkomstveier, gangstier og parkeringsplasser i den utstrekning det er nødvendig for hyttene.

§8.

Det kan etter nærmere avtale med Aremark kommune opparbeides plasser for utplassering av avfallsdunker i nødvendig utstrekning for området.

FRIOMRÅDER.

§9.

Friområdet er angitt på vedlagte kart som viser hytteeiernes mulighet for rekreasjon i en flott natur.

OMRÅDE FOR SMÅBÅTSHAVN.

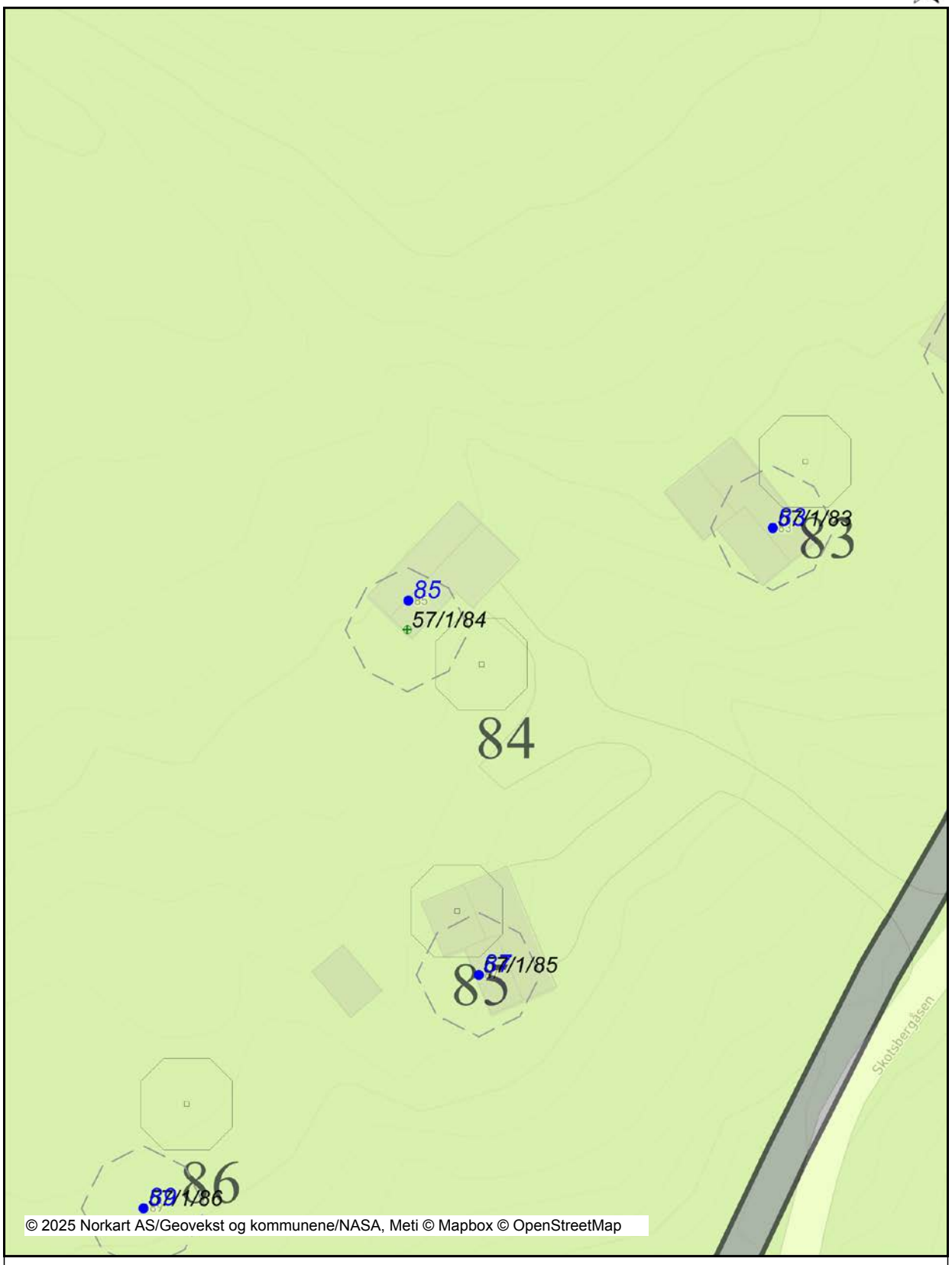
§10.

Sender vedlagt en reguleringsplan over småbåtshavnen på Skodsberg. Intensjonen er å få ryddet opp langs strandlinjen å få til et felles bryggesystem som er mer hensiktsmessig og bruksvennlig en det tilbudet som finns i dag.

57/1/84

Dato: 10.06.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Område for jord- og skogbruk

Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Punktfeste

Abc Påskrift feltnavn

Matrikkelkart

Grunneiendom

Festegrunn

Hjelpelinje punktfeste

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Nabolagsprofil

Skotsbergåsen 85

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	114.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	80.7 km
Halden stasjon Linje RE20	18.9 km
Aremark rådhus Linje 307, 631	2.1 km
Skodsberg Linje 308, 631	26 min 2.5 km

Avstand til byer

Halden	18.7 km
Sarpsborg	32.9 km
Fredrikstad	41.8 km
Oslo	94.3 km

Ladepunkt for el-bil

Moene 13	2.8 km
Kople Furulund Aremark	2.9 km

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 38.2 km
- Skitrekk i anlegget: 2

Aktiviteter

Halden Ishall	16.8 km
Halden Golfklubb	17.9 km
Fredriksten Festning	18.3 km
Busterudparken Lekeplass	18.5 km
Lucky Bowl Halden	19.4 km
Rød Herregård	19.6 km

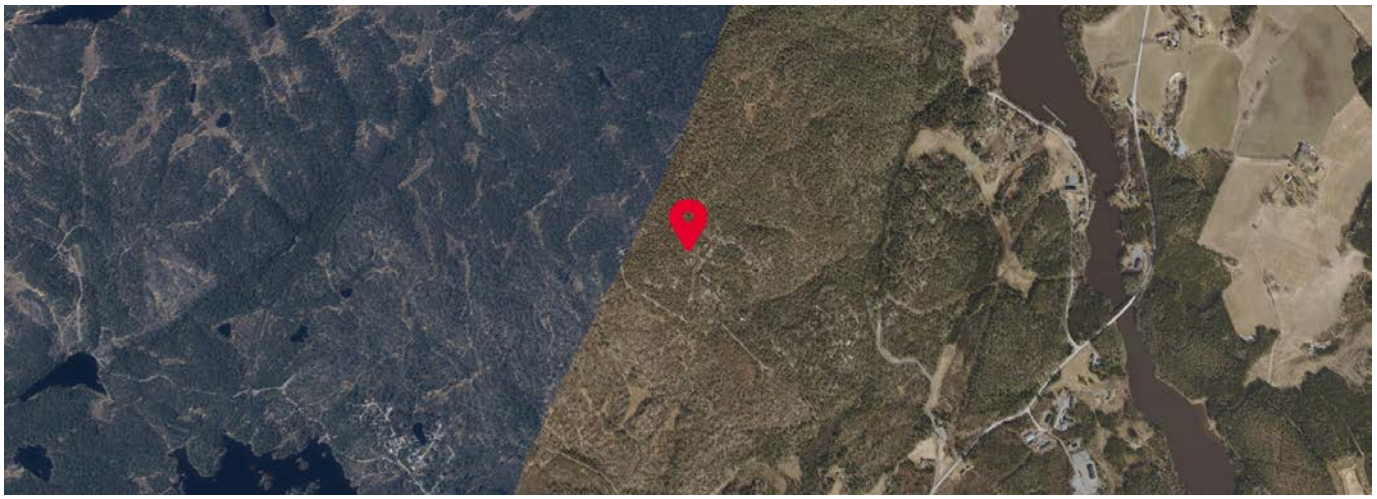
Sport

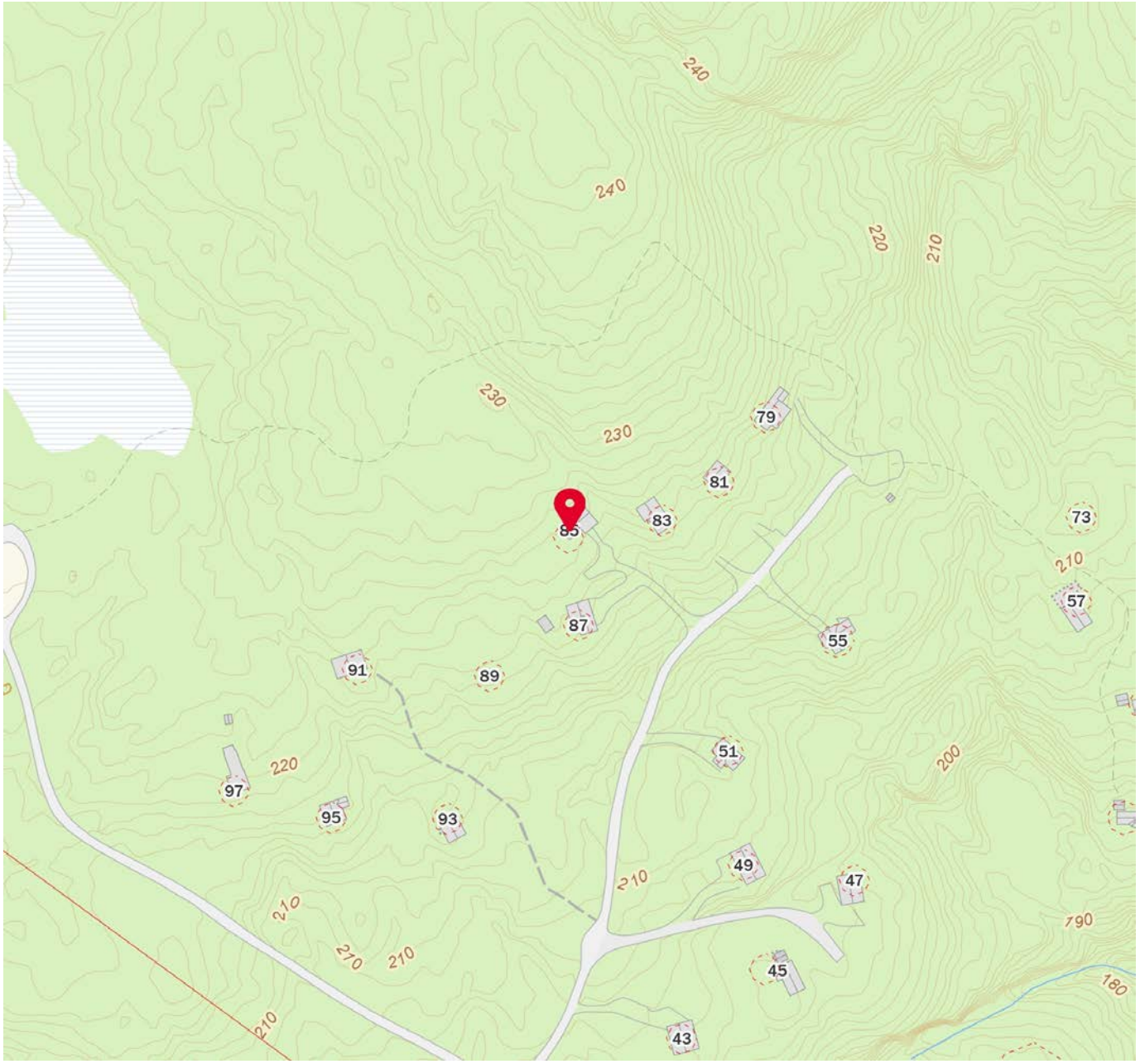
Aremark skole Ballspill	2.7 km
Aremark stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	2.7 km
Spenst Halden avd. Brødløs	18.3 km
SKY Fitness Halden	18.6 km

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	2.1 km
Rema 1000 Tistedal	15.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

aktiv.

Anders Niklas Buer
Vestsia 54
1798 Aremark

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101250105	Geir-Frode Wroldsen	907 78 853	05.06.2025

Salg av Skotsbergåsen 85, 1798 Aremark,
gnr. 57, bnr. 1, fnr. 84 (Ideell andel 1/1) i Aremark kommune
Eier: Hans Råkil og Per Råkil

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 4468,- kroner Forfallsdato: oktober

Neste avtalte regulering: 2032

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2022

Avtalt utløp av festekontrakten: 80 år fra 15.05.2002

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp_____kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne_____kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Ingen mulighet for innløsning

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer:_____

aktiv.

Bortfesters underskrift Andreas Nilsen Berg

Telefonnummer 90959666 E-post nilsberg@live.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skotsbergåsen 85
1798 AREMARK

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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