

**aktiv.**



Markveien 6, 1870 ØRJE

**Ørje - Meget sentral enebolig med  
garasje og stor tomt.**



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvskudt@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 836 140,-  
**Selger:** Follo og Nordre Østfold  
Tingrett, avd. Mysen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1910  
**BRA-i/BRA Total** 105/105 kvm  
**Tomtstr.:** 1478.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 90, bnr. 70  
**Oppdragsnr.:** 1113250125

# Ørje - Meget sentral enebolig med garasje og stor tomt.

Vi har gleden av å presentere denne eiendommen på Ørje!

### Innhold:

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom

2.etasje: Gang, 2 soverom, bod

Garasje

### Beliggenhet:

Boligen ligger ca. 700 m fra indre sentrum av Ørje. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølén skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Nabolagsprofil .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA totalt: 105 kvm

TBA: 30 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm

2. etasje

BRA-i: 46 kvm

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

### Ikke målbare arealer

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 46m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1478.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, 1 478,2 m<sup>2</sup>. Flat jordtomt. Tomten er opparbeidet med plenareal, blomsterbed, hekk, vintergrønt. Fra hagen er det tilgang til terrasse på 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest. Kantstein av granitt rundt deler av gårdsplass. Gårdsplassen er gruset/singlet. Parkering skjer i garasje eller på gårdsplass.

### Beliggenhet

Boligen ligger ca. 700 m fra indre sentrum av Ørje. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek,

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Marker skole 1.-10. trinn.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Boligen er fundamentert med betong på sandmasser. Betongpilarer på tilbygget del. Yttervegger er reisverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bindingsverk på tilbygget del. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking er eldre, alder er ukjent. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler -/energiglass, fra 2004.

### **Verditakst**

Kr 2 050 000

### **Innhold**

1.etasje: Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom

2.etasje: Gang, 2 soverom, bod

Garasje

### **Standard**

INNVENDIG

Overflater:

1. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og baderomsplater.

Himlinger: Panel, malte plater og takessplater.

2. etasje:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: Malte plater og panel.

Himlinger: Panel, malte plater og takessplater.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kjøkken:

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen ble montert rundt 2005, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført ut av veggen. Det er montert fuktbestandige plater bak kjøkkenvask og komfyr.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.
- Påvist fuktskader på plater over benk, som følge av manglende mykfuge, som har resultert i at fukt trenger opp i plater.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom fra 1980-tallet, med belegg på gulv og baderomsplater (med malt glassfiberstrie) på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Badet/vaskerommet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett, og det kommer rør opp fra gulv. Det er også tvangssalg på eiendommen, og det er usikkerhet om hvorvidt det gis tillatelse til hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene og grunn.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 48 mm avvik i kjøkken, lokalt ble det målt ca. 30 mm over 2 meter. I 2. etasje ble det målt ca. 28 mm i ett soverom. Målinger kunne ikke gjøres i alle rom grunnet lagring av innbo etc.

- Ved inspeksjon i krypkjeller, ble det påvist råteskader i bjelkelaget samt sopp. Det er kun deler av bjelkelag som er inspisert, og det må derfor påregnes skader i deler som ikke er inspisert, spesielt i områder i kjøkkenet, hvor det ble påvist store, lokale forskjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det anbefales å foreta en fullstendig gjennomgang av bjelkelaget for å kartlegge skadeomfanget.

Råteskader og sopp krever sanering og utskifting av skadde materialer. Dersom tiltak uteblir, kan skadeomfanget øke og påvirke byggets bæreevne og inneklima.

Pipe og ildsted:

Mursteinspipe. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Popen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med

krypkjelleren.

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Påvist fukt- og råteskader i krypkjeller, som følge av eksponering av fukt over tid. Det er ikke tilgang til store deler av krypkjelleren, og disse områdene er derfor ikke inspisert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere skader eller fuktproblemer i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

- Også påvist råteskader i trapp ned til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

Takstmannen anbefaler at det gjøres tiltak for å forsøke å lede vannet bort fra krypkjeller. Eventuelt bør det settes inn en rotasjonsavfukter. Rotasjonsavfuktere, også kalt absorpsjonsavfuktere, virker ved at det blåses luft gjennom en sentrifuge med kiselgel som absorberer fukten. På den måten vil den fuktige luften blåse gjennom et filter og kommer ut av bygget som vanndamp. Rotasjonsavfuktere er som regel litt dyrere en kondensavfuktere, men til gjengjeld fungerer den både vinter og sommer. Rotasjonsavfuktere er gjerne den beste måten å få ut høy luftfuktighet av kjellere/ krypkjellere o.l.

Innvendige trapper:

180 graders trapp av tre.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører:

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak:

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.
- Påvist irr på rør til bereder. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.
- Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør

Avløpsledninger er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon:

Tilluft via ventiler. Mekanisk avtrekk på bad.

Andre VVS-installasjoner:

Luft/luft varmepumpe, plassert i stue.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Ikke egen kurs til varmepumpa. En fast installasjon som varmepumpe bør ikke få

strøm fra stikkontakt, men ha en egen kurs (10 - 16A). Bruker du stikkontakt må den være jordet og kursen må ha tilstrekkelig kapasitet og jordfeilbryter.

- Montering av varmepumpe fremstår som ufagmessig, innerdel sitter ikke rett på vegg, og utvendig opplegg er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

Varmepumpa bør tilkobles egen kurs med tilstrekkelig kapasitet og jordfeilbryter, i henhold til gjeldende forskrifter. Dagens løsning kan medføre elektrisk risiko, redusert driftssikkerhet og forkortet levetid på anlegget. Montering bør kontrolleres og eventuelt utbedres av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig installasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller, eldre type.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i gang i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner. TG 2.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak.

Taktekking er eldre, alder er ukjent.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege

seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak:

- Når takteking 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.

Nedløp og beslag:

Pipe er helbeslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er reisverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bindingsverk på tilbygget del.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenerer ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råte, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Kledningen viser værslitasje, tørkesprekker og noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket og konstruksjon rundt.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via luke i tak på soverom. Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av loftet, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Påvist avrenninger rundt pipe ved inspeksjon i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkningen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 2004.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduets karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.
- Vannbrett er ikke fagmessig montert, påvist motfall på flere beslag, noe som tilsier at vann vil renne inn mot vindu og ikke fra. Selve utførelsen rundt vinduer er heller ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.
- Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.

Dører:

Isolert ytterdør med glassfelt, fra 2004.

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedør med isolerglass, fra 2004.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.
- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.
- Utettheten mellom dørbladene og karm bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Stikkontakt er montert på veggen.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser samt råteskader, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.
- Det er påvist skjevheter i terrasser, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Trevirket bør slipes, behandles og byttes ut der det er mest slitt og skadet. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- For å rette opp skjevhetene i terrassen, bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

#### TOMTEFORHOLD

##### Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

##### Fuktsikring og drenering:

Ingen synlig drenering.

##### Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot ringmur.

##### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å lede overflatevann og takvann bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen. Uten tiltak kan manglende drenering og fuktsikring føre til fuktskader i ringmur, bjelkelag og krypkjellerkonstruksjon, med risiko for råte og nedsatt bruksevne.

##### Grunnmur og fundamenter:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er leire i området. Boligen er fundamentert med betong på sandmasser. Betongpilarer på tilbygget del.

##### Vurdering av avvik, TG 3:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Påvist setningsskader i fundamentering til tilbygget del. Ellers påvist noe sprekker i grunnmur/ringmur boligen.

##### Konsekvens/tiltak:

Setningsskader og sprekker i grunnmur/ringmur bør vurderes av fagkyndig for å kartlegge årsak og behov for utbedring. Uten tiltak kan skadene utvikle seg og gi redusert stabilitet, økt vanninntrengning og ytterligere belastning på konstruksjonen.

##### Terrengforhold:

Flat tomt.

##### Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Garasje:

Garasje på ca. 49 m<sup>2</sup>. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Yttervegger er av lett bindingsverk, og er kledd utvendig med stående panel. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med takstein.

- Bygget bærer dels preg av ufagmessigheter. Ingen garantier for utførelsen. Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen.

Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak. Lagerrom har tidligere vært benyttet som kontor. Det er lagt laminat på gulv, og det er panel på vegg- og himlingsoverflater.

### **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. Da eiendommen selges på tvangssalg kan ikke kjøper holde selger ansvarlig dersom løsøre ikke leveres i hht bransjens liste. Denne er lagt ved som en veiledning.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje eller egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Eiendommen er fortsatt bebodd, og kjøper kan ikke forvente at eiendommen er vasket eller tømt ved overtagelse. Eventuell rengjøring og tømning må kjøper stå for selv.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue. Luft/luft varmepumpe, plassert i stue. Elektrisk oppvarming med panelovner.

## Energimerke

Ikke angitt

## Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

### Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

46 140 (Omkostninger totalt)

---

1 836 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

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

Fakturert beløp i 2025:

Avløp 33 118,40 kr

Eiendomsskatt 4 575,00 kr

Feiing 591,00 kr

Slam 5 322,24 kr  
Vann 22 635,70 kr  
Sum 66 242,34 kr

NB! Da det har bodd mange personer på eiendommen tidligere har vannforbruket tidligere vært unormalt høyt, eiendommen har vannmåler og de t blir fakturert etter forbruk. Årsprognose for 2026 er kr. 38 913,-

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 575 for år 2025

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 544 827 for år 2023

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 179 306 for år 2023

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 90, bruksnummer 70 i Marker kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3122/90/70:

02.11.1910 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3122 Gnr:90 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 737402 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0119 Gnr:90 Bnr:70

01.01.2024 - Dokumentnr: 833665 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3013 Gnr:90 Bnr:70

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger på garasjebygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett via slamavskiller som tømmes en gang pr, år. Ved eventuelle feilkoblinger til kommunalt nett så må det utbedres. Eiendommen vil få pålegg om å sanere stikkledninger når hovedledningene skal saneres. Ved spørsmål ta kontakt med Marker kommune 69 81 05 00.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan:

Kommuneplan Marker 2005-2017. Tettbebyggelse.

Kommunedelplan:

Kommunedelplan Ørje 2007-2019. Bolig.

Kommentar:

Ny kommuneplan er under arbeid.

### **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.

# Kontraktgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

## Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper.

Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra

norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen da eiendommen selges i hht. tvangsfullbyrdelsesloven. Selger har heller ikke fyllt ut egenerklæringsskjema.

**Boligkjøperforsikring**

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøp da eiendommen selges i hht. tvangsfullbyrdelsesloven.

**Meglers vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

**Ansvarlig megler**

Anne Sølvsrudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvsrudt@aktiv.no  
Tlf: 958 40 640

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.01.2026





# Markveien 6

## 1. Etasje



**aktiv.**

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







# Markveien 6

## 2. Etasje







**aktiv.**

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Markveien 6, 1870 ØRJE  
 MARKER kommune  
 # gnr. 90, bnr. 70

**Markedsverdi**

**2 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 13975-2937

Referansenummer: VR9150

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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.

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Boligen er fundamentert med betong på sandmasser. Betongpilarer på tilbygget del. Yttervegger er reisverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bindingsverk på tilbygget del. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er teknet med betongtakstein. Taktekking er eldre, alder er ukjent. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 2004.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen ble montert rundt 2005, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom fra 1980-tallet, med belegg på gulv og baderomsplater (med malt glassfiberstrie) på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med speil og sideskap, dusjkabinett samt toalett.

Boligen fremstår med et rehabiliteringsbehov på flere av bygningens konstruksjoner. Det må påregnes påkostninger på flere bygningsdeler, og at det samtidig gjøres ytterligere undersøkelser som kan medføre tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Stikkontakt på veggen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og baderomsplater.

Himlinger: Panel, malte plater og takessplater.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: Malte plater og panel.

Himlinger: Panel, malte plater og takessplater.

180 graders trapp av tre.

Dører med forskjellig alder og utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 1980-tallet, med belegg på gulv og baderomsplater (med malt glassfiberstrie) på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen ble montert rundt 2005, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført ut av veggen. Det er montert fuktbestandige plater bak kjøkkenvask og komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Ventilasjon:

Tilluft via ventiler.

Mekanisk avtrekk på bad.

#### Oppvarming:

Vedovn i stue.

Luft/luft varmepumpe, plassert i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

#### Annet:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller, eldre type.

Sikringskap med automatiske sikringer er plassert i gang i 2. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt, 1 478,2 m<sup>2</sup>. Flat jordtomt. Tomten er opparbeidet med plenareal, blomsterbed, hekk, vintergrønt. Kantstein av granitt rundt deler av gårdsplass. Gårdsplassen er gruset/singlet. Parkering skjer i garasje eller på gårdsplass.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	154 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 050 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

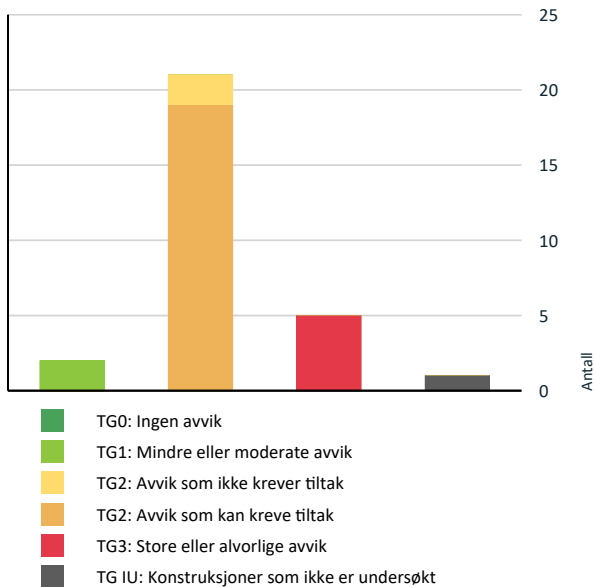
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

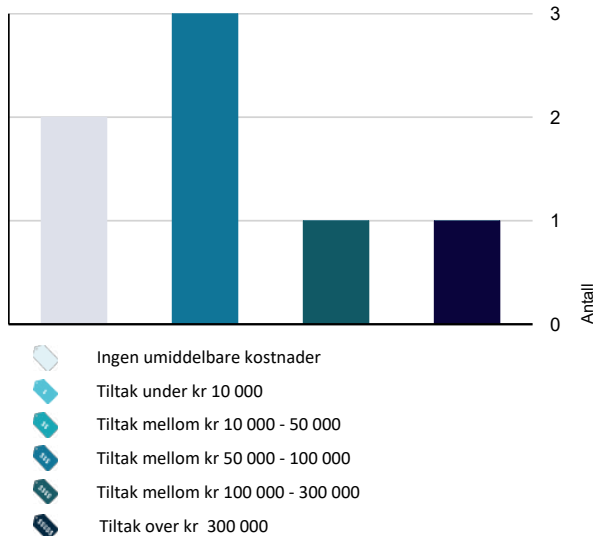
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1920

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak. Taktekking er eldre, alder er ukjent.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

#### Konsekvens/tiltak

• 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.

### Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

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

#### 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er reisverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bindingsverk på tilbygget del.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.  
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råte, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Kledningen viser værslitasje, tørkesprekker og noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket og konstruksjon rundt.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.  
Tilgang til loft via luke i tak på soverom.

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av loftet, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
  - Konstruksjonene har skjevheter.
- Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.  
- Påvist avrenninger rundt pipe ved inspeksjon i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
  - Lokal utbedring bør utføres.
- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.  
- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

## Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 2004.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduets karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.  
- Vannbrett er ikke fagmessig montert, påvist motfall på flere beslag, noe som tilsier at vann vil renne inn mot vindu og ikke fra. Selve utførelsen rundt vinduer er heller ikke fagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.  
- Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.

## Dører

Isolert ytterdør med glassfelt, fra 2004.

# Tilstandsrapport

Terrassedør med isolerglass, fra 2004.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.
- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.
- Utettheten mellom dørbladene og karm bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Stikkontakt er montert på veggen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser samt råteskader, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.
- Det er påvist skjevheter i terrasser, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Trevirket bør slipes, behandles og byttes ut der det er mest slitt og skadet. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- For å rette opp skjevhetene i terrassen, bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og baderomsplater.

Himlinger: Panel, malte plater og takessplater.

2. etasje:

Gulv: Laminat og parkett.

# Tilstandsrapport

Vegger: Malte plater og panel.

Himlinger: Panel, malte plater og takessplater.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene og grunn.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 48 mm avvik i kjøkken, lokalt ble det målt ca. 30 mm over 2 meter. I 2. etasje ble det målt ca. 28 mm i ett soverom. Målinger kunne ikke gjøres i alle rom grunnet lagring av innbo etc.

- Ved inspeksjon i krypkjeller, ble det påvist råteskader i bjelkelaget samt sopp. Det er kun deler av bjelkelag som er inspisert, og det må derfor påregnes skader i deler som ikke er inspisert, spesielt i områder i kjøkkenet, hvor det ble påvist store, lokale forskjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å foreta en fullstendig gjennomgang av bjelkelaget for å kartlegge skadeomfanget. Råteskader og sopp krever sanering og utskifting av skadde materialer. Dersom tiltak uteblir, kan skadeomfanget øke og påvirke byggets bæreevne og inneklima

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 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.

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

Mursteinspipe.

# Tilstandsrapport

Vedovn i stue.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Påvist fukt- og råteskader i krypkjeller, som følge av eksponering av fukt over tid. Det er ikke tilgang til store deler av krypkjelleren, og disse områdene er derfor ikke inspisert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere skader eller fuktproblemer i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

- Også påvist råteskader i trapp ned til krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstmannen anbefaler at det gjøres tiltak for å forsøke å lede vannet bort fra krypkjeller. Eventuelt bør det settes inn en rotasjonsavfukter.

Rotasjonsavfuktere, også kalt absorpsjonsavfuktere, virker ved at det blåses luft gjennom en sentrifuge med kiselgel som absorberer fukten. På den måten vil den fuktige luften blåse gjennom et filter og kommer ut av bygget som vanddamp. Rotasjonsavfuktere er som regel litt dyrere enn kondensavfuktere, men til gjengjeld fungerer den både vinter og sommer. Rotasjonsavfuktere er gjerne den beste måten å få ut høy luftfuktighet av kjellere/krypkjellere o.l.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Innvendige trapper

180 graders trapp av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpningene i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra 1980-tallet, med belegg på gulv og baderomsplater (med malt glassfiberstrie) på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

## Vurdering av avvik:

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtson). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet/vaskerommet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett, og det kommer rør opp fra gulv. Det er også tvangssalg på eiendommen, og det er usikkerhet om hvorvidt det gis tillatelse til hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen ble montert rundt 2005, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført ut av veggen. Det er montert fuktbestandige plater bak kjøkkenvask og komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

- Påvist fuktskader på plater over benk, som følge av manglende mykfuge, som har resultert i at fukt trenger opp i plater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det må foretas lokal utbedring.

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Rørføringer er av kobber.  
Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.  
- Påvist irr på rør til bereder. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rør fungerer som forventet, men alder øker risikoen for lekkasjer eller skader. Regelmessig inspeksjon anbefales.  
- Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskiftning være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

### Avløpsrør

Avløpsledninger er av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### Ventilasjon

Tilluft via ventiler.  
Mekanisk avtrekk på bad.

### Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, plassert i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke egen kurs til varmepumpa. En fast installasjon som varmepumpe bør ikke få strøm fra stikkontakt, men ha en egen kurs (10 - 16A). Bruker du stikkontakt må den være jordet og kursen må ha tilstrekkelig kapasitet og jordfeilbryter.  
- Montering av varmepumpe fremstår som ufagmessig, innerdel sitter ikke rett på vegg, og utvendig opplegg er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpa bør tilkobles egen kurs med tilstrekkelig kapasitet og jordfeilbryter, i henhold til gjeldende forskrifter. Dagens løsning kan medføre elektrisk risiko, redusert driftssikkerhet og forkortet levetid på anlegget. Montering bør kontrolleres og eventuelt utbedres av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig installasjon.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller, eldre type.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i gang i 2. etasje.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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**

### Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

4. 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**
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

6. 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 - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen synlig drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er ikke synlig drenering rundt boligen. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot ringmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lede overflatevann og takvann bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen. Uten tiltak kan manglende drenering og fuktsikring føre til fuktskader i ringmur, bjelkelag og krypkjellerkonstruksjon, med risiko for råte og nedsatt bruksevne.

### 📍 TG 3 Grunnmur og fundamenter

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er leire i området.

Boligen er fundamentert med betong på sandmasser.

Betongpilarer på tilbygget del.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

- Påvist setningsskader i fundamentering til tilbygget del. Ellers påvist noe sprekker i grunnmur/ringmur boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setningsskader og sprekker i grunnmur/ringmur bør vurderes av fagkyndig for å kartlegge årsak og behov for utbedring. Uten tiltak kan skadene utvikle seg og gi redusert stabilitet, økt vanninntrengning og ytterligere belastning på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 📍 TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

### 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.  
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje på ca. 49 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark.

Yttervegger er av lett bindingsverk, og er kledd utvendig med stående panel.

Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med takstein.

- Bygget bærer dels preg av ufagmessigheter. Ingen garantier for utførelsen.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Lagerrom har tidligere vært benyttet som kontor. Det er lagt laminat på gulv, og det er panel på vegg- og himlingsoverflater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**105 m<sup>2</sup>/105 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Bad/vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Bod, 2 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 49 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 050 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 2 550 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>2 050 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>2 050 000</b></p>

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lyngveien 6 ,1870 ØRJE 97 m <sup>2</sup> 1963 4 sov	17-08-2022	1 890 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>20 619</b>
2 Lilleveien 25 ,1870 ØRJE 90 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	23-11-2023	1 650 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>19 444</b>
3 Moveien 7 ,1870 ØRJE 94 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	29-06-2023	1 800 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>19 149</b>
4 Molteveien 2 ,1870 ØRJE 121 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	18-09-2023	1 990 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>19 008</b>
5 Østliveien 2 ,1870 ØRJE 149 m <sup>2</sup> 1971 4 sov	09-06-2025	2 950 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>18 792</b>
6 Storgata 20 ,1870 ØRJE 101 m <sup>2</sup> 1890 2 sov	12-09-2023	1 500 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>17 327</b>
7 Markveien 30 ,1870 ØRJE 122 m <sup>2</sup> 1955 3 sov	27-08-2023	1 950 000	<b>1 845 000</b>		1 845 000	<b>15 123</b>
8 Hageveien 8 ,1870 ØRJE 189 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	26-06-2024	2 250 000	<b>2 590 000</b>		2 590 000	<b>13 704</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>160 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 860 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

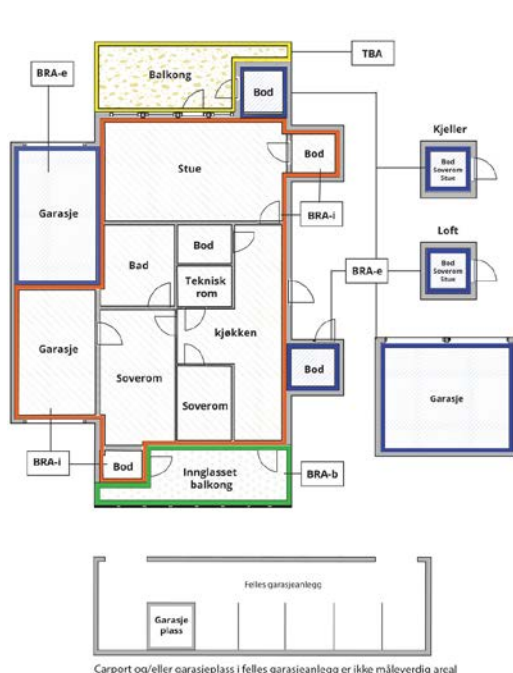
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. etasje	59			59	30		59
2. etasje	46			46		6	52
<b>SUM</b>	<b>105</b>				<b>30</b>	<b>6</b>	<b>111</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. etasje	Bad/vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Gang, Bod, Soverom, Soverom 2		

#### Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 46m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

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

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	100	5
Garasje	0	49

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	90	70		0	1478.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Markveien 6

#### Hjemmelshaver

Al-Kharasany Mohsen Abbas

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger ca. 700 m fra indre sentrum av Ørje. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølén skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige.

#### Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiet tomt, 1 478,2 m<sup>2</sup>. Flat jordtomt. Tomten er opparbeidet med plenareal, blomsterbed, hekk, vintergrønt. Fra hagen er det tilgang til terrasse på 30 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest. Kantstein av granitt rundt deler av gårdsplass. Gårdsplassen er gruset/singlet. Parkering skjer i garasje eller på gårdsplass.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

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 dampspærren 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 branntekniske 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VR9150>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Marker KNR 3122 - GNR 90 / BNR 70 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

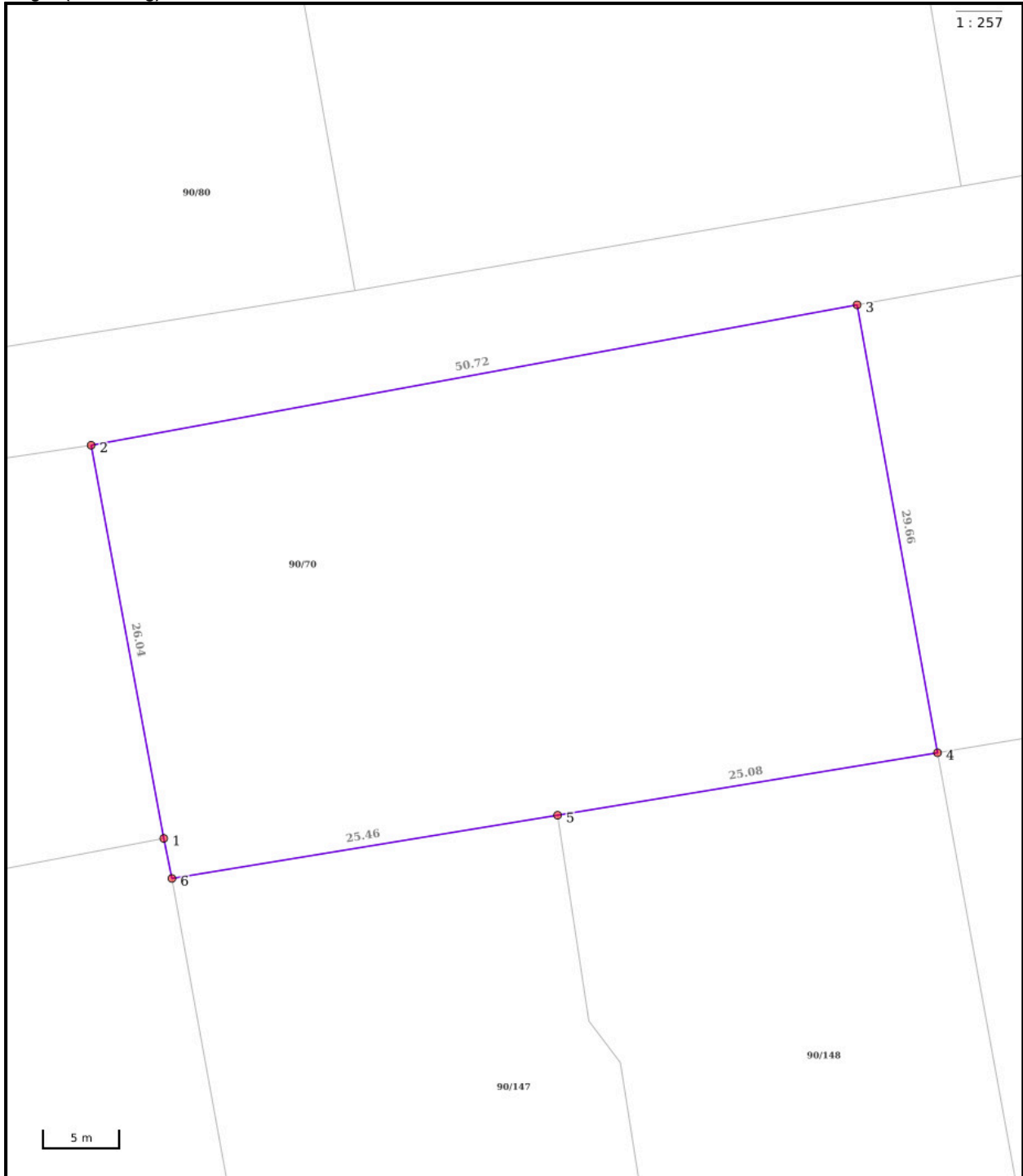
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 478,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 993,24	650 579,99	26,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 596 018,32	650 572,97	50,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 596 031,93	650 621,83	29,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 596 003,33	650 629,68	25,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 595 997,05	650 605,40	25,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 595 990,68	650 580,75	2,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

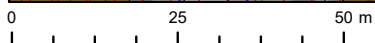
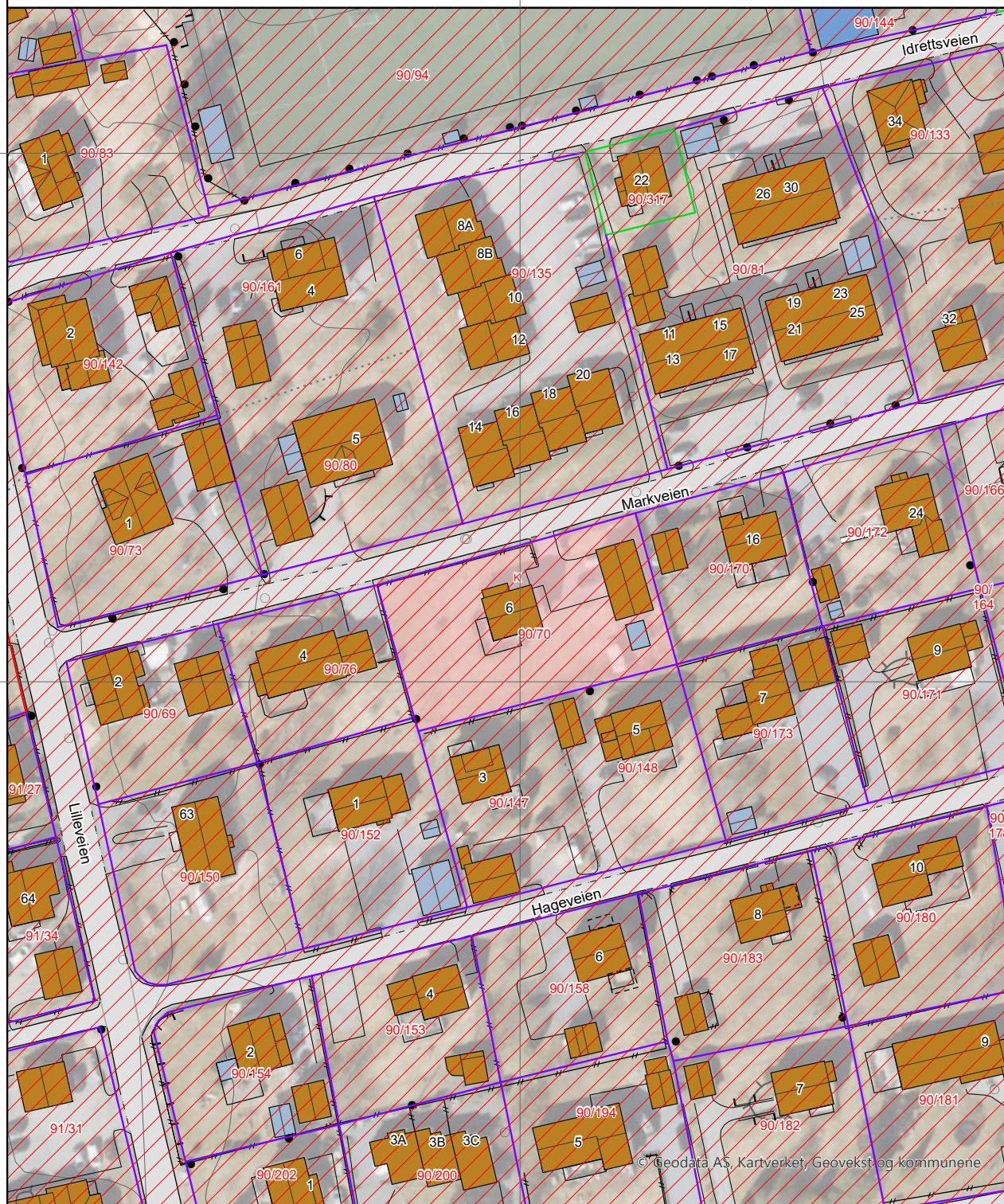
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

## Eiendomsgrenser

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

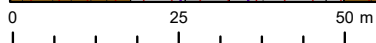


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












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







## Eiendomsgrenser

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









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Marker kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 90/70  
Adresse: Markveien 6  
Utskriftsdato: 12.06.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2025


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

## Tegnforklaring


*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

 Tettbebyggelse - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



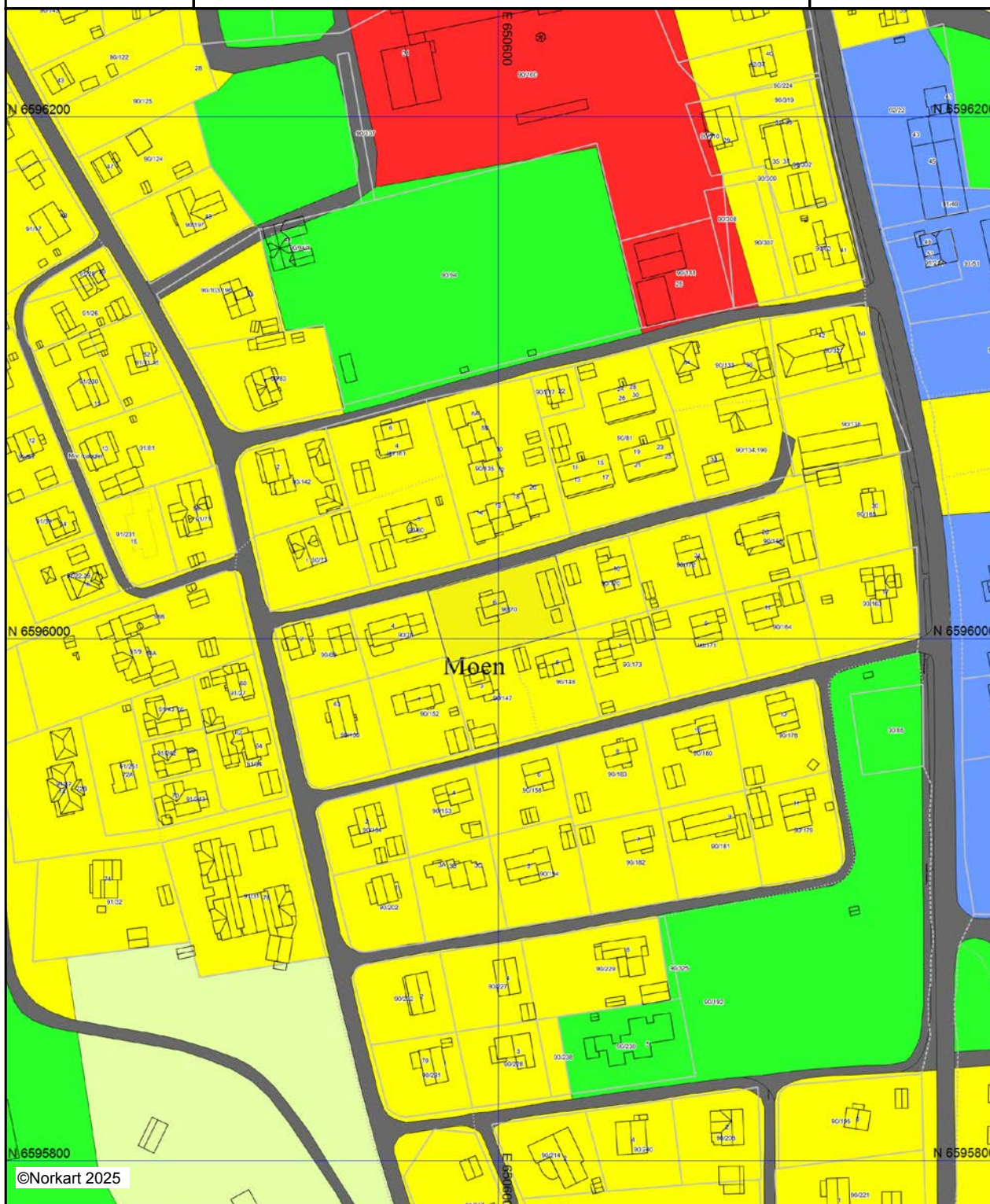
Marker kommune

## Kommunedelplan

Eiendom: 90/70  
Adresse: Markveien 6  
Utskriftsdato: 12.06.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Industri - nåværende
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNF-område
-  Viktige ledd i kommunikasjonssystemet - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



## Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 12.06.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markveien 6, 1870 ØRJE								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	200501
<b>Navn</b>	Kommuneplan Marker kommune 2005-2017
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.11.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf">https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 478 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Tettbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2007001
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Ørje 2007-2019
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.12.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf">https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 478 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

---



Marker kommune

## Kommunedelplan Ørje 2007-2019

### Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret, 18.12.07.

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

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

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

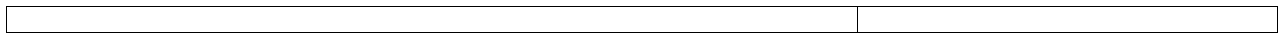
<p>skal så langt det er mulig, plasseres i tilknytning til og i sammenheng med eksisterende naturområder/grønnstruktur. Før brukstillatelse for boliger gis, skal areal for lek og andre felles uteareal være ferdig opparbeidet.</p> <p>Leke- og uteoppholdsarealene skal være egnet til formålet og ligge sentralt i de områdene de skal betjene. Det bør ha en trygg adkomst, god terrengtilpasning, og gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Bakgrunnsstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til Retningslinjer om behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.</p> <p>I boligområder med konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse skal det opparbeides småbarnslekeplasser. Det skal avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> areal per boenhet til opparbeidet felles lekeplass. For bebyggelse inntil 10 boenheter eller per 10 bolig ved mer enn 10 boliger, skal det opparbeides småbarnslekeplass på minimum 90 m<sup>2</sup>. Småbarnslekeplasser kan deles opp i enheter på 30 m<sup>2</sup>. Småbarnslekeplasser skal være maksimum 60 meter fra hver bolig den hører til.</p> <p>Nærlekeplasser: Det skal avsettes areal på minimum 1,2 dekar til opparbeidet nærlekeplass i detaljplaner med boligfelt med mer enn 40 boenheter og for hver 40 bolig videre. Arealet kan deles på inntil tre enheter innen samme boligfeltet. Hver nærlekeplass skal være maksimum 150 meter fra hver bolig den hører til.</p>	<p>Leke- og uteoppholdsplasser bør ikke plasseres slik at det blir skygge større deler av dagen eller være nordvendt. Areal brattere enn 1:3 bør ikke regnes som leke- og uteoppholdsareal.</p>								
<p><b>2.1.2 Parkering</b></p> <p>I nye detaljplaner for boligområder og uregulerte boligtomter er minimum krav til bilparkering inkludert gjesteparkering, følgende:</p> <table border="1" data-bbox="181 1222 535 1350"> <thead> <tr> <th>Boenhetens størrelse</th> <th>Antall oppstillingsplasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2 rom</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>3 rom</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>4+ rom</td> <td>2,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>I nye detaljplaner skal det tas hensyn til behov for felles sykkelparkering. Sykkelparkering skal inneholde mulighet for låsing i dekk og ramme.</p>	Boenhetens størrelse	Antall oppstillingsplasser	1-2 rom	1,5	3 rom	2,0	4+ rom	2,0	
Boenhetens størrelse	Antall oppstillingsplasser								
1-2 rom	1,5								
3 rom	2,0								
4+ rom	2,0								

<p><b>2.1.3 Utbygging/fortetting i eksisterende boligområder</b>  Garasjer tillates med maksimal mønehøyde 5,5 meter over ferdig planert terreng og maksimalt areal på 50 m<sup>2</sup>. Det kan etter søknad tillates tomannsboliger og rekkehus på tomter regulert til oppføring av frittliggende eneboliger dersom krav til parkering, uteområder og lekeplasser tilfredsstilles, jfr. kapittel 2.1.1 og 2.1.2.</p>	<p>Ved oppføring av garasje bør det tilstrebes samme arkitektoniske form og uttrykk som tilhørende bolig.</p>
<p><b>2.2 Senterområde</b></p> <p><b>2.2.1 Bruksformål</b>  I områder avsatt til senterområder er alle byggeformål tillatt, men det skal legges vekt på fortetting av boliger. Det skal legges vekt på oppføring av boliger for alle aldersgrupper. Grunnplan/førsteetasje i Storgata er forbeholdt publikumsrettet virksomhet; forretninger og kontorer. Boliger tillates i 1.etasje i Storgata dersom de ikke vender ut mot offentlig gate. Det kan stilles bygningskrav i detaljplan slik at første etasje kan gjøres om til næringsarealer.</p>	
<p><b>2.2.2 Utnyttingsgrad og byggekrav</b>  Maksimum bebygd areal, BYA, er 50 %. Bygg tillates oppført i maksimum 3 etasjer over bakkeplan med en eventuell tilbaketrukket 4.etasje. Maksimalt tillatte mønehøyde er 14 meter, og maksimum tillatte gesimshøyde er 12 meter. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke.</p>	
<p><b>2.2.3 Parkering</b>  Det skal avsettes arealer for oppstillingsplasser for bil og sykkel. I nye detaljplaner skal antall oppstillingsplasser for sykkel og bil oppgis. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang. Sykkelopstillingsplasser skal ha muligheter for låsing av hjul og ramme.</p> <p>Parkeringskjeller skal vurderes innarbeidet i detaljplan. Behov for parkering for beboere og kunder kan ikke dekkes opp gjennom eksisterende offentlige parkeringsplasser.</p>	
<p><b>2.3 Erverv</b>  PBL §20-4, 1.ledd nr. 1</p>	

<p><u>2.3.1 Utbygging av eksisterende ervervsarealer</u> Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom gammelt og nytt tydelig dokumenteres. Fasadetegninger skal vise nye tiltak i sammenheng med eksisterende.</p> <p>Situasjonsplan skal vise hvordan planlagte endringer påvirker alle bruk av eiendommen. For øvrig vises til kapittel 1.</p>	
<p><u>2.3.2 Parkering</u> I nye reguleringsplaner skal det fastsettes antall biloppstillingsplasser for sykkel og bil. Det skal tas hensyn til kundegrnlag og antall ansatte. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang, og det skal være mulighet for låsing av hjul og ramme.</p>	<p>Det anbefales 2,0 sykkeloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> bruksareal og 1-1,5 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> bruksareal med unntak av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kontor og detaljvarehandel 2,0 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> bruksareal</li> </ul> <p>lager 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> bruksareal</p>
<p><b>2.4 Offentlige bygninger og allmennyttige formål</b></p>	
<p><u>2.4.1 Krav til estetikk</u> Det skal stilles høye krav om god estetisk utforming av bygninger og anlegg og opparbeidede uteområder, jfr. kapittel 1.</p>	
<p><u>2.4.2 Krav til universell utforming</u> Alle nye detaljplaner skal inneholde høye krav om universell utforming i og rundt offentlige bygninger, anlegg og opparbeidede uteområder, herunder teknisk infrastruktur.</p>	
<p><u>2.4.3 Parkering</u> I nye detaljplaner skal antall bil- og sykkeloppstillingsplasser tilpasses behovet, og det skal være mulighet for HC-brukere å parkere med bil.</p>	
<p><b>2.5 Friområde</b></p>	<p>Viktige naturtyper i henhold til MIS-registreringer, åkerholmer, turstier og</p>

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

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





*velkommen til*

*Marker kommune*



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL MARKER KOMMUNE 2005-2017



PLANBESKRIVELSE  
og  
UTFYLLENDE  
BESTEMMELSER

Vedtatt av Marker  
kommunestyre  
22. november 2005

# INNHOLDSFORTEGNELSE

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

# PLANBESKRIVELSE

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL

# MARKER KOMMUNE

---

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

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

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

1. **Byggeområder;** herunder

- Boligområder
- Fritidsbebyggelse
- Offentlige bygninger
- Allmennyttig formål

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

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

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

3. **Områder for råstoffutvinning;** herunder
  - Pukkverk (Eksisterende – P, fremtidig – PF)
  - Grustak (Eksisterende - L, fremtidig - LF)
  - Torvuttak (T)
  
4. **Båndlagte områder;** herunder
  - Naturresevat (NR)
  - Sikrede friluftsområder (F)

**Områder som skal båndlegges,** herunder

  - I påvente av vern etter friluftsløven (RF)
  - I påvente av vern etter naturvernloven (N)
  
5. **Sjø- og vassdragsområder;** herunder
  - Klasse S1; friluftsområde
  - Klasse S2; friluftslø- og naturområde i kombinasjon
  - Klasse S3; naturområde
  - Småbåthavn
  
6. **Viktige ledd i kommunikasjonssystemet;** herunder
  - E18
  - Hovedveg (riks- og fylkesveger)
  - Samleveg (viktige kommunale veger)

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

1. **Byggeområder;** herunder
  - Boligområder
  - Forretninger/ kontor
  - Industriområder
  - Senterområde
    - Offentlig formål
  - Allmennyttig formål
  - Utbyggingsområder, eksakt arealbruk ikke fastsatt.
  - Friområder, turveger, lek, idrett og sport
  
2. **Landbruks-, natur- og friluftsløområder;** herunder
  - Jord- og skogbruk (L)

4. **Båndlagte områder;** herunder
  - Festningsanlegg med historisk/ kulturell verdi
  - Verneverdig bebyggelse sikret gjennom gjeldende reguleringsplan.
  
5. **Sjø- og vassdragsområder;** herunder
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag (S1)
  
6. **Viktige ledd i kommunikasjonssystemet;** herunder
  - Offentlige trafikkområder

I arealdelen inngår følgende eksisterende reguleringsplaner:

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

Reguleringsplaner under utarbeidelse:

Fortau Lihammeren – Ørje

Hyttefelt Spjudnes

Ørjetun

# 1 Kommunebeskrivelse

## 1.1 Beliggenhet

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

### Avstander:

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

## 1.2 Veger

### Veinettet i kommunen

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

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

## 1.3 Markslagsfordeling

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

### Jordbruksareal

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

### Skogareal

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

### Annet areal

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

TOTALT JORDREGISTERAREAL I KOMMUNEN 362.202 daa

## 1.4 Topografi

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

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

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

## 1.5 Geologi

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

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

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

### Malmforekomster:

Vikeby:..... Jern, titan  
Nysterud:..... Bly

### Mineralske råstoffer og naturstein:

Husås:..... Pegmatitt  
Styggemyr:..... Kleber  
Viken:..... Kleber  
Stusrud:..... Kleber  
Solerudberget:..... Kalk, kleber  
Solerud:..... Kleber  
Herrerud:..... Kleber

## 2 BOLIGOMRÅDER

### 2.1 Byggebehovet

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

I perioden 2000 –2003 fordelte boligbyggingen seg slik:

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

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

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

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

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

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

#### HOVEDELEMENTER SOM LEGGES TIL GRUNN FOR NY BOLIGBYGGING I PLANPERIODEN

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

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

## 2.2 Planlagte boligområder

### I tilknytning til Ørje:

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

### Utenfor Ørje:

- Otteid (regulert)

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

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

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

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

Aktuelle utbyggingsområder:

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

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

### 3 INDUSTRIOMRÅDER

Av eksisterende regulerte industriområder har kommunen følgende arealer:

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

Som arealreserve for ny industrietablering i perioden har kommunen ferdig regulert Sletta industriområde. Ca. 23.500 m<sup>2</sup> er ferdig opparbeidet. Det er fortsatt ledige tomter på området, og kommunen har opsjon på ytterligere ca. 71.000 m<sup>2</sup>.

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

Brutto utnyttelsesgrad ligger på 0,6. (Forholdet mellom brutto golvareal og brutto grunnareal.) I dette ligger det at resterende område maksimalt kan bebygges med ca. 42.600 m<sup>2</sup> brutto golvflate industri- og lagerbygg. Tillatt samlet utnyttelse fordeles innenfor området etter netto tomteareal.

## 4 HYTTEOMRÅDER OG CAMPING

### 4.1 Eksisterende hytteområder

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

#### UREGULERTE HYTTEOMRÅDER:

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

(Enkelthytter spredt over kommunen inngår ikke i oversikten.)

#### REGULERTE HYTTEOMRÅDER:

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

### 4.2 Planlagte hytteområder

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

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

### 4.3 Campingplasser

Det er 3 uregulerte og 3 regulerte campingplasser i kommunen.

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

#### UREGULERTE CAMPINGPLASSER:

C1; Rakkestadvika Camping

C2; Kåtorp Camping

C3; Sukken Camping

#### REGULERTE CAMPINGPLASSER:

C4; Rørvik Camping (R16)

C5; Jåvall Camping (R27)

C6; Aaseby Camping (R24)

## 5 OFFENTLIG FORMÅL

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

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

## 6 ALLMENNYTTIG FORMÅL

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

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

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

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

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

## 7 LANDBRUK

### 7.1 Landbruksarealene

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

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

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

Totalt antall landbrukseiendommer i kommunen: 395

Gjennomsnittsstørrelse jordbruksareal: Rødnes: 110 daa  
Øymark: 95 daa

Gjennomsnittsstørrelse skogbruksareal: 775 daa

Antall driftsenheter i jordbruket

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

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

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

## PRODUKSJONSAKTA

### 7.2 Jordbruk

Areal av ulike vekster, etter jordbruksareal i drift, daa

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

Utviklingen av melkeproduksjonen

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

### Utviklingen av eggproduksjonen

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

### Utviklingen av slaktekyllingproduksjon:

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

### Utviklingen av svineproduksjon:

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

## 7.3 Skogbruk

### Skogens fordeling etter produktivitet

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

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

### Produktiv skog fordelt på hogstklassene

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

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

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

Stående kubikkmasse fordelt på de ulike hogstklassene

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

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

#### Stående kubikkmasse fordelt på hovedtreslagene

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

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

#### Årlig tilvekst og avvirkning i Marker

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

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

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

#### Diverse statistikk

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

Kilde: Skogavgiftssystemet

## 7.4 Skogsveier

	Km
Bilveier	247
Traktorveier	50

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

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

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

## 7.5 Inntekt og sysselsetting

Antall heltidsbruk ( minst en har bruket som eneste arbeidsplass): 74  
Antall bruk hvor ingen av ektefellene tar arbeid utenom bruket: 27  
(tall fra 2001)

Oppgavegivers opplysning om inntekt:

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

### Antall arbeidstimer i landbruket

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

Kilde Jordbrukstillingen 1999 -SSB

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

### Enheter med tilleggsnæring

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

Kilde Jordbrukstillingen 1999 -SSB

### Opplysninger om bruker

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

Kilde Jordbrukstillingen 1999 -SSB

## 7.6 Andre næringsgreiner i tilknytning til landbruket

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

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

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

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

## 7.7 Skytebaner

Eksisterende skytebaner er lag inn på plankartet:

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

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

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

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

# 8 FRILUFTS-OG VERNEOMRÅDER

## 8.1 Friluftsområder

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

Følgende friluftsområder er sikret:

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

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

## 8.2 Naturreservat

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

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

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

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

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

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

Formålet med fredningen er:

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

## 8.3 Områder som skal båndlegges

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

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

## 8.4 Fornminner og fredede bygninger/ anlegg

### FORNMINNER

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

### FREDEDE BYGNINGER/ANLEGG

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

### **FORSLAG TIL KULTURVERNOMRÅDER**

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

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

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

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

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

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

### RUTINER NÅR DET GJELDER KULTURVERNOMRÅDER

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

## 9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

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

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

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

### **Veiledende retningslinjer for reguleringsbestemmelser:**

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

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

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

## 10 VANNOMRÅDER

I deler av Haldenvassdraget er det ved forskrift innført fartsgrenser:

5 knop er største tillatte hastighet innenfor følgende strekninger:

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

- Krogstadjernet med utløp til Rødenessjøen

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

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

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

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

Øvrige vannområder anses i tillegg til ovenstående som verneverdige vannområder:

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

# 11 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

## Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Marker kommune 2005 - 2016

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

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

## BYGGEOMRÅDER

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

- 1.1 For nye områder avsatt til byggeformål kan det ikke iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike forhold, før området inngår i reguleringsplan.
- 1.2 Utbygging innenfor områder avsatt til byggeformål (bortsett fra hyttebebyggelse) kan ikke iverksettes før tekniske anlegg, herunder kloakkledning til renseanlegg, er etablert.
- 1.3 STØY: Miljøverndepartementets veiledende støygrenser i støyretningslinje T-1442 skal legges til grunn ved all nyetablering, tilbygg og påbygg.
- 1.4 KRAV OM TILGJENGELIGHET: Ved utbygging og gjennomføring av tiltak til allmenntilgjengelige formål skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
- 1.5 KJØPESENTRE: Kjøpesentre for detaljhandel med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup> tillates ikke utenfor Ørje (jfr. planavgrensning på kommunedelplankart for Ørje, datert 17.06.99, revidert 17.03.00, .tegn.nr.1502-01A). Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter, bygningskomplekser og detaljhandelsparker som etableres, drives og fremstår som en klar avgrenset enhet eller område.

Unntatt fra forbudet er:

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

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

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

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

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

- 2.1 Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Det skal avsettes min. 30 m<sup>2</sup> felles eller offentlig areal pr.bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.
- 2.2 Det skal avsettes områder på min. 100 m<sup>2</sup> til nærlekeplasser for hver 30. bolig. Det skal være maks. 250m avstand mellom plassen og boligene de er ment å betjene.
- 2.3 For områder med over 30 bo-enheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på min. 1,5 da. for hver 150. bolig. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 400m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.
- 2.4 Ved utformingen av planene bør det legges opp til en blanding av boligtyper: Eneboliger, leiligheter, terrasse-/ rekkehus, tett-lav, tunløsninger. Boliger utformet som ren blokkbebyggelse er ikke ønskelig.
- 2.5 Områdene skal ha sikker adkomst, og gode kommunikasjoner: Ved utforming av planene skal det i tilknytning til boligfeltet avsettes fortau/ gang- og sykkelveg, nødvendige busslommer, fotgjenger over-/ underganger etc.
- 2.6 Områdene skal inneholde grønne korridorer ut til omkringliggende friluftsområder / naturområder.

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

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

- 3.1 Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller punktfeste. Bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje med maksimal mønehøyde 5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/ sjøområder i Haldenvassdraget eller Store Le er 12 meter.
- 3.2 Innenfor en sone målt 100m fra strandlinjen i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vassdragene Haldenvassdraget og Store Le, skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 95 m<sup>2</sup>. Utenfor dette beltet langs vassdragene skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 150 m<sup>2</sup>,

men maksimalt 10% av tomtearealet. Samlet areal for terrasser (både overbygde og åpne) skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Utvidelse av eksisterende bolig kan godkjennes under forutsetning av at dette ikke resulterer i etablering av en ny boenhet. I tilknytning til eksisterende bolig kan tilhørende anlegg som bod eller garasje tillates oppført. Det forutsettes at slike byggearbeider ikke er i strid med §§ 5.2 og 8.1. Alle slike søknader kan behandles administrativt i henhold til de utfyllende bestemmelser, dersom de ikke overstiger 70 m<sup>2</sup>. Større bygg må behandles av det faste planutvalget.

## OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

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

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

## SJØ- OG VASSDRAGSOMRÅDER

§11

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

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

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

REVIDERT I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS ANVISNINGER, 07.10.05, EEK

# RETNINGSLINJER

---

## SJØ- OG VASSDRAGSOMRÅDER

---

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

## Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

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

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

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

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

### Klasse S1, friluftsområder

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

Spesielle verdier er:

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

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

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

Spesielle verdier er: Friluftsiiteresser: Bading, telting, båtliv, kano, fising

Natur: Rikt biologisk mangfold  
Kultur: Fløtningsinnretninger/ overføringsanlegg mellom vassdragene  
Pedagogisk verdi: Fløtningshistorie

## Klasse S2, friluftsliv- og naturområde i kombinasjon

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

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

## Klasse S3, natur- og kulturvernområde i kombinasjon

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

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

## **E18. Avkjørselsklasse 1. Meget streng holdning.**

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

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

### **Avkjørselsklasse 2. Streng holdning.**

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

## **Øvrige fylkesveger og Viktige kommunale vegger. Avkjørselsklasse 3. Mindre streng holdning.**

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

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

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

### **MILJØ OG SIKKERHET LANGS KOMMUNIKASJONSANLEGG**

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

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

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

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

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

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

REVIDERT I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS ANVISNINGER, 07.10.05, EEK



## Marker kommune

Utskriftsdato: 18.06.2025

Postadresse: Postboks 114, 1871 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

E-post: [post@marker.kommune.no](mailto:post@marker.kommune.no)

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Markveien 6, 1870 ØRJJE								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Garasje vedtak 11.08.1993	

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Marker kommune

Utskriftsdato: 18.06.2025

**Adresse:** Postboks 114, 1871 Ørje

**E-post:** [post@marker.kommune.no](mailto:post@marker.kommune.no)

## Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Marker kommune

<b>Kommunenr.</b>	3122	<b>Gårdsnr.</b>	90	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Markveien 6, 1870 ØRJE								

### Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen privat vann tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er eiendommen tilknyttet privat nett?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen privat avløp tilknyttet offentlig nett?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det etablert uslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent ustlipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	Ikke vurdert <input type="checkbox"/>
Pålegget omfatter:			

## Vei

Adkomst til eiendommen
<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig
<input type="checkbox"/> Privat
<input type="checkbox"/> Ikke opparbeidet vei
<input type="checkbox"/> Adkomst til eiendommer er ukjent

## Kommentar

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12923158	795	31.12.2024	Årsavlesning – Ekstern kilde	268

Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett via slamavskiller som tømmes en gang pr, år.  
Ved eventuelle feilkoblinger til kommunalt nett så må det utbedres.  
Eiendommen vil få pålegg om å sanere stikkledninger når hovedledningene skal saneres.  
Ved spørsmål ta kontakt med Marker kommune 69 81 05 00.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# Nabolagsprofil

Markveien 6 - Nabolaget Ørje - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Marker skole	7 min
Linje 309, 310, 418, 474, 475, 631	0.6 km
Mysen stasjon	25 min
Linje R22	24.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

## Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	8 min
361 elever, 21 klasser	0.7 km
Mysen videregående skole	24 min
800 elever, 50 klasser	24 km
Askim videregående skole	29 min
850 elever, 47 klasser	35.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Trollhaugen Barnehage Marker Kom...	6 min
Markerhallen Marker	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

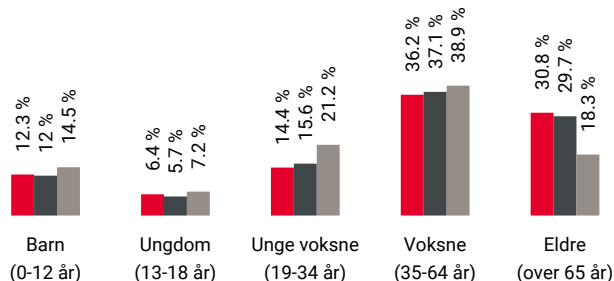
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørje	1 449	760
Ørje	2 054	1 077
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trollhaugen barnehage (1-5 år)	7 min
65 barn	0.6 km
Tussilago barnehage (0-5 år)	10 min
50 barn	0.8 km
Øymark barnehage (1-5 år)	6 min
25 barn	6.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Ørje	10 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Rema 1000 Ørje	10 min
Søndagsåpent	0.9 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

Ørje Stadion - Marker kunstgressbane 2 min 0.1 km  
Fotball

Ørje Tennisbane 6 min 0.5 km  
Tennis

Family Sports Club Ørje 8 min

## Boligmasse



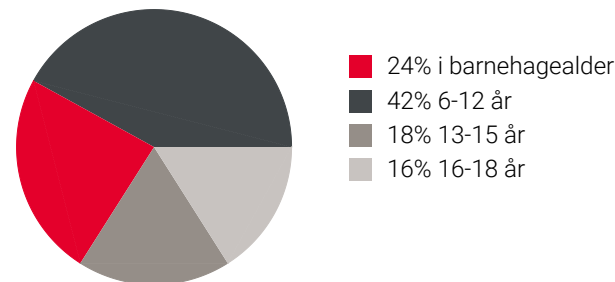
59% enebolig  
14% rekkehus  
7% blokk  
20% annet

## Varer/Tjenester

Mysen Bysenter 23 min

Vitusapotek Ørje 9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

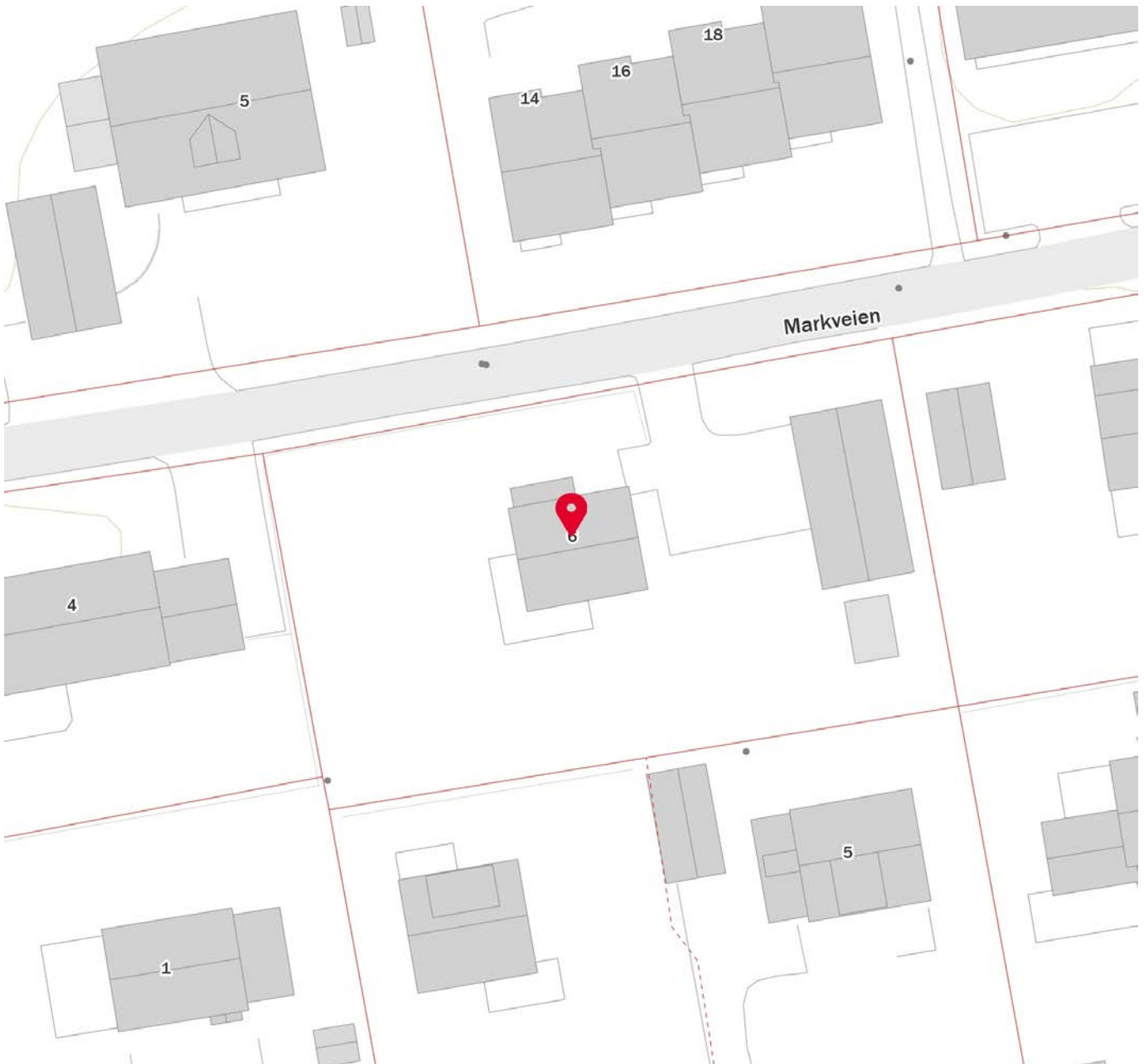


0% 50%

Ørje  
Ørje  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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


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

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

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

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

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



# 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**

For eiendommen:

**Adresse:**  
Markveien 6, 1870 Ørje  
gnr. 90, bnr. 70 (Ideell andel 1/1) i Marker kommune

**Meglerforetak:** Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Anne Sølvskudt

**Oppdragsnummer:**  
1113250125

**Telefon:** 958 40 640  
**E-post:** anne.solvskudt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangssalg av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmevling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysning.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

**aktiv.**  
Tar deg videre