Skotsbergåsen 32, 1798 AREMARK



PROPR.NO

Selger
Øyvind Fosgaard
92891344

Prisantydning
1 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3124 Gnr. 57 Bnr. 1 Fnr. 21

5-roms helårshytte med båtplass i Haldenvassdraget. Innlagt strøm, vann og avløp.

PRISANTYDNING
kr 1 590 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
60kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
63kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

BYGGEÅR
1969



Hytta ligger høyt og fint på eiendommen, med opparbeidet uteareal rundt.



Stua er luftig og malt i lyse farger. Den er delt i to soner med gjennomgående lys. I bakre hjørnet ser vi den store peisen. Bak peisen står en Jøtul ovn som varmer raskt opp hytta vinterstid.



Romslig sofakrok med utsikt over eiendommen.



Spisestuen består av uttrekkbart spisebord i heltre, med god plass til åtte personer.



Kjøkkenet fra 2015 er lyst og moderne med mye skap- og benkeplass. Kjøleskap med frysedel er fra 2020.



Badet er romslig, lyst og moderne. Det medfølger vaskemaskin fra 2020.



Soverom 1 - Dobbeltseng, et løst skap og et integrert skap i vegg.



Soverom 2 - Et romslig rom med køyeseng og stor oppbevaringsskuff under senga.



Soverom 3 - med plassbygget køyeseng. Det er plass til kommode og lagring under senga.



Soverom 4 - med plassbygget køyeseng øverst og en 120cm rammemadrass nederst. Her også er det plass til en liten kommode og lagring under senga.



Oversiktsbilde fra nord.



Hovedterrassen på ca 40m2 er bygget i 2022.



På hovedterrassen er det god plass til å nyte både frokost og middag i sola.



Den store trappa fører fra hovedterrassen og ned til hagen. Trappa har store, dype trinn der storfamilien kan samles til kos i sola eller ved bålpanna.



Stemningsbilde fra hagen. Hagen har en opparbeidet plen på rundt 100m2.



Den andre terrassen er på rundt 20m2. Her kan man sitte og nyte ettermiddagssolen.



Kveldskos ved bålpanna. Hytta kan brukes hele året.



I Haldenvassdraget finnes over 30 fiskearter, og det er kort vei til flere fine områder der man kan fiske ørret.



Hyttefeltet er sperret med bom. Bommen kan åpnes ved hjelp av telefon eller av medfølgende fjernkontroll.



Oversiktsbilde mot nordøst. Båthavn/strand er merket med pil.



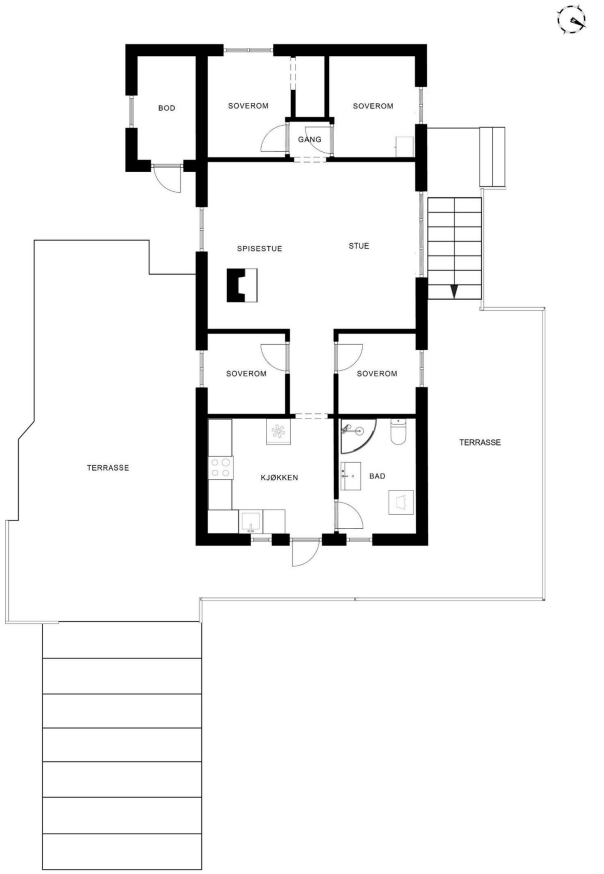
Skotsbergåsen fra nordøst. Bildet viser nedre del av hyttefeltet, med hytta (markert med pil) i øvre, høyre hjørnet. Fra hytta er det kun fem minutter ned til båthavna. Til venstre i bildet ser vi stranda og rasteplassen som tilhører feltet.



Båthavna fra nordvest. Havna er drevet av grunneier og godt vedlikeholdt.



Båthavna fra øst. Båtplass nr. 3 (medfølger) markert med pil.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Beliggenhet

Herlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Skotsbergåsen hyttefelt 5 min fra Aremark sentrum - Fossby, med butikk, bibliotek, svømmehall, restaurant m.m. Her finnes gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet i tillegg til kort vei ned til Aremarksjøen med gode båt- og bademuligheter hele sommeren! Aremarksjøen, som er en del av Haldenvassdraget, byr også på gode fiskemuligheter. Vestfjella naturreservat, som også ligger i nærheten, er et område som består av flere tjern med ørret, sopp og bærmuligheter. Nærmeste by er Halden 20 minutter unna. Nordover kommer man til Ørje på 30 minutter. Både Töcksfors og Svinesund ligger ca 40 minutter unna.

Om boligen

Stor hytte med 8-9 sengeplasser i veletablert hyttefelt. Hytta er bygget i 1969, med et påbygg fra 80-tallet og et nyere påbygg fra 2015. Den gamle delen har originalt tregulv og trepanel, mens den nyeste delen har laminat og veggplater. Den gamle delen består av stue, gang og fire soverom. I den nye delen finner vi et velutstyrt kjøkken og et romslig bad med toalett, dusjkabinett og vaskemaskin. Hytta selges møblert, og møblene innendørs som ses på bildene medfølger.

Utvendig finner vi to store terrasser plassert på hver sin side av hytta. Fra hovedterrassen går det en stor og luftig trapp ned til hagen med en stor gressplen på rundt 100m2. Resten av tomta består av naturtomt hvor man kan høste både blåbær og tyttebær. Tomten har også en del åpent fjell. Hytta fungerer godt som både sommer- og vinterhytte, med både vedfyring, panelovner og varmepumpe.

Annet

Hytta ligger på festet tomt. Nabotomten med festenummer 38 medfølger.

Det medfølger egen båtplass på velholdt brygge tilknyttet hyttefeltet i Aremarksjøen, bare fem minutter å gå fra hytta. Fra Aremarksjøen har man tilgang til hele Haldenkanalen - fra Skulerudvannet i nord til Femsjøen og Tistedal i sør - til sammen nesten 80 km. Vassdraget har tre sluser - Ørje, Strømsfoss og til slutt Brekke sluser, som også er Nord-Europas største.

Angående brev om tilknytning til vann/avløp i kommunen - Selger jobber med dette og skal få det i orden før salg. Det vil ikke tilkomme noen ekstra utgifter rundt dette til ny kjøper. Ta gjerne kontakt om du/dere lurer på noe rundt dette.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
39 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

56 740 kr (Omkostninger totalt)

---

1 646 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Skotsbergåsen 32, 1798 AREMARK

AREMARK kommune

gnr. 57, bnr. 1, fnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 21.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22579-1001 **Referansenummer:** FU3302

Foretak: KAI TORE NÆSS **Takstingeniør:** Kai Tore Næss **Vår ref:** kai tore

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

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss

Uavhengig Takstingeniør

kai-tore@outlook.com

995 28 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekking befart kun på et punkt fra gardintrapp. to taksteiner ble løftet opp og det ble registeret undertak av trefiberplater(suttak) som var sløyfet og lektet for taktekking. Taktekking er utført av dobbelkrummet betongstein. Det antas at taket på hele bygningen inklusive opprinnelig del er fornyet etter byggeår.
Komplett takrenne med nedløp - det var opphold under befaring, men eier opplyser om at det ikke er registrert lekkasjer i takrenner.
Helbeslått pipe. Beslag over vannkappe på vindski
Vegger er konstruert av bindingsverk. Opprinnelig bygg fra byggeår antas av 4 toms og tilbygg fra 2015 antas av 6 tomt. Det ble registrert vindsperre og sløyfer for lufting av kledningen. Kledd med stående tømmermannspanel(over og underliggere)
Takkounstruksjon av løse sperrer og åpen himling med unntak av tilbygg i nord-øst som antas å ha hanebjelke eller lignende. Etter opplysning fra eier er det aldri registrert kondens i fra taket så lufting av konstruksjonen antas å være uten avvik. Det er ikke registrert noen form for nedbøying så dimensjoneringen kan ikke konkluderes med avvik.
Vinduer fra 3 forskjellig tidsperioder.
Døren er en typisk hyttedør av heltre og med glass. Dørbeslag som vist på bildet. Boddør er en plassbygd dør.
Veranda fundamentert med pilarer på fjell. Konstruert med impregnert trevirke og terassegulv av impregnert 28x120 terrassebord. Rekkverk er også konstruert av impregnert trevirke.
På østsiden er det laget en platting på bakkenivå
I all hovedsak naturtomt med mye fjell i dagen og vegetasjonen er hovedsaklig lyng.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og tregulv, trepanel på vegg samt mdf paneel på det siste tilbygget. Trepanel i himling og mdf panel på det nyeste tilbygget. Bjelkelag som hviler på pilarer.
Det er ikke utført radonsperre og heller ikke foretatt målinger for dette. Bygningen har god gjennomlufting under bjelkelaget
Det er ikke opplyst om at det er foretatt noen kontroll av pipe og ildsteder av feievesen. Har målt avstander til brennbart materiell uten å finne avvik på befaringen.
Konstruert på pilarer som igjen er konstruert på fjell - god tilgjengelighet under hytta
Dørene ble sjekket og ikke funnet med avvik
åpen himling med unntak av himlingen på kjøkken og bad der det er et lite loft over. Dette loftet har ingen inspeksjonstilgang

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad opprettet ifm tilbygg i 2015. Vinylbelegg på gulv med oppbrett og mdf panel på vegg. Dusjkabinett med bunn og vegger hvor spillvann føres i sluk
Malte veggplater av mdf. Det er ikke opplyst om det er vannfast materiale, men det antas å vøre det. Det er ikke registrert fukt på kledningen. Mot gulvet er veggplatene avsluttet 5-6 cm over gulv og overlappes med oppbrett av gulvbelegget. Himlingen er utført av malt takpanel MDF
Vinylbelegg med oppbrett på vegg og under terskel.
Gjennomføringer av rør er godt tettet og belegget er lagt riktig ned i sluk.
Utstyret er fra 2020 i følge eier. Dusjkabinett med bunn og vegg, servantskap, toalett, vaskemaskintrakt
Det er kun vindu som kan benyttes som ventilering av badet. Det er ikke montert ventiler eller avtrekk utover vindu som kan åpnes. Det er luftespalte i toppen av døren inn til badet men ikke annet avtrekk enn vindu til å åpne.
Hulltaking ble ikke foretatt da badet da det ikke forekommer direkte vannsøl på vegger eller gulv. Det er en fritidsbolig og bruken er begrenset og det er dusjkabinett med vegger og bunn. Det er ikke antydning noe sted til fukt og det ble ikke indikert fukt med måling. Derfor ble det vurdert at hulltaking ikke var nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning montert i 2015 med integrert komfyr og platetopp.
Ventilator over platetopp med avtrekk igjennom yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Åpent røropplegg av kobberrør og forkrommet rør montert i 2020
Plastrør som er montert i 2020
Ventiler i vegg, men ikke på to soverom i syd-vest og ikke på bad.
Vannmåler
Høyax vv-bereder 120 liter
Røykvarslere og brannslokkingsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Står i sin helhet på fjellgrunn
Står i sin helhet på fjell og det er fundamentert med pilarer - drenering er ikke nødvendig
Pilarer oppført av lettklinkerblokker
Skrånet fjelltomt
Det er et privat felles vann-og avløpslag for hyttefeltet som igjen er tilknyttet offentlig tilkobling. Avløp samles først i en tank under veranda og der er montert en pumpe med kvern som igjen sender kvernet slam ut i en 50mm plastledning som ender ut på offentlig ledningsnett. Vannet er tilknyttet med en isotermledning som er tilkoblet det elektriske anlegget. Dette gir en helårsbruk av vann og avløp. Isotermledningen trengs ikke graves telefritt.
Parkeringsplass er opparbeidet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

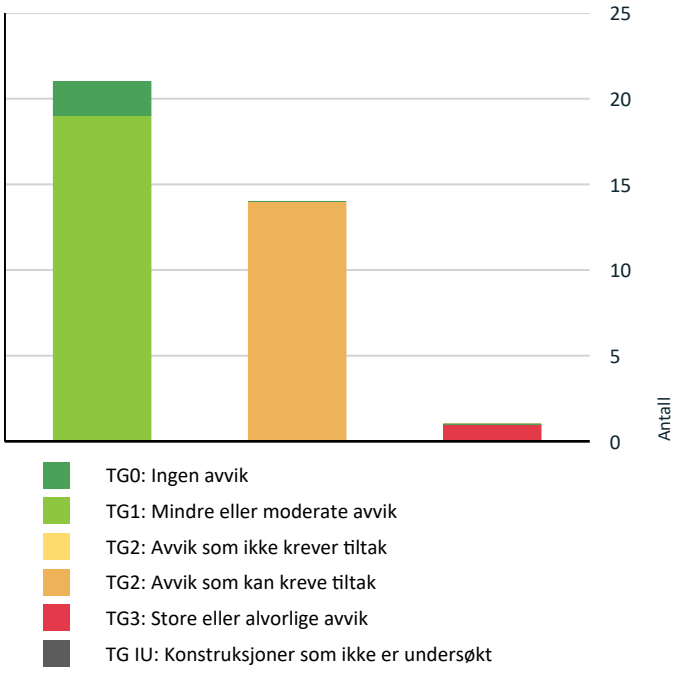
Tegningene er fremvist og stemmer med dagens bruk

Skotsbergåsen 32, 1798 AREMARK
Gnr 57 - Bnr 1
3124 AREMARK

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

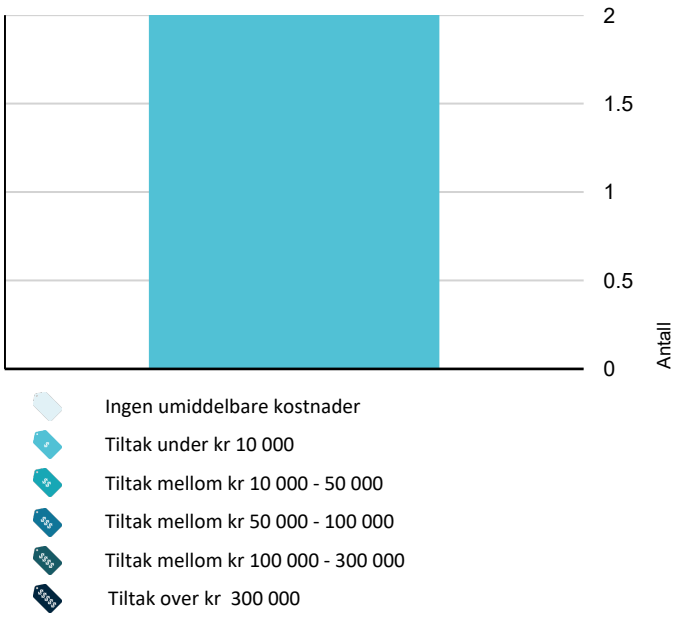
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Anvendelse
Benyttes til ferie og fritid

Standard
Fritidsbolig fundamentert på fjellgrunn, ført opp med trekonsruksjoner. Utvendig veggkledning av stående panel, tak er tekket med betongstein, vinduer av tre,. Veranda og trapper utført av imregnert trevirke. Innvendig er det hovedsaklig trepaneler på vegg og i himling. Tibygget del fra 2015 er kledd med MDF paneler. Innvendig gulv har gulvbord av tre og to soverom er fornyet med å legge laminat over tregulv. Kjøkkendelen har laminat. Kjøkken ble montert i 2015. Badet ble opprettet i 2015 og fornyet ifm innleggelse av helårsvann i 2020

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2015	Tilbygg	Kjøkken og bad
	Tilbygg - ukjent når	To sov

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Befart kun på et punkt fra gardintrapp. to taksteiner ble løftet opp og det ble registeret undertak av trefiberplater(suttak) som var sløyfet og lektet for taktekking. Taktekking er utført av dobbelkrummet betongstein. Det antas at taket på hele bygningen inklusive opprinnelig del er fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Over bod er det flatere tak enn anbefalt for tekking med betongsten

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kommenterer at helningsgrad er under hva som er anbefalt for taket på boden. Men lekkasjer er ikke registrert og tiltak som annen type tekking over bod må vurderes som forebygging mot fremtidige lekkasjer.





TG 2 Nedløp og beslag

Komplett takrenne med nedløp - det var opphold under befaring, men eier opplyser om at det ikke er registrert lekkasjer i takrenner - takvann ledes ut i terreng gjennom nedløpsrør og utkast. Helbeslått pipe. Beslag over vannkappe på vindski på den nyeste delen. Vindskier på den eldste delen har ikke vannkappebeslag, men behandlet vannkappe av tre

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ikke krav da dette ble utført

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Snøfangere og adkomst feier anbefales å montere

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bygd av bindingsverk. Opprinnelig bygg fra byggeår antas av 4" og tilbygg fra 2015 antas av 6". Det ble registrert vindsperre og sløyfer for lufting av kledningen. Kledd med stående tømmermannspanel(over og underliggere)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler et bord(overligger) i overgangen mellom tilbygget del og eksisterende del. Dette avviket kan gjøre det enklere for mus å komme inn i konstruksjonen. Se bilde. Kledningen er fra byggeår og man må beregne noen utskiftninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komplettere med dette bordet



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Løse sperrer og åpen himling med unntak av tilbygg i nord-øst som antas å ha hanebjelke eller lignende. Etter opplysning fra eier er det aldri registrert kondens i fra taket så lufting av konstruksjonen antas å være uten avvik. Det er ikke registrert noen form for nedbøying så dimensjoneringen kan ikke konkluderes med avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig kan man se skjevheter og retningsavvik i overgangen mellom opprinnelig tak og et senere påbygget areal mot syd-vest. Dette antas at er bygget slik og at det ikke er noe som har oppstått senere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen er estetisk og tiltak er å ta av tekkingen og rette opp med lektingen og så legge tilbake stein

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 3 forskjellig tidsperioder. Alle er trevinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig kledning går stedvis helt ned til vindusbeslag

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Skjære en spalte mellom veggkledning og vindusbeslag med f eks en multimaster





TG 2 Dører

Døren er en typisk hyttedør av heltre og med glass. Dørbeslag som vist på bildet. Boddør er en plassbygd dør.

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

Av eldre type og er ikke helt tett med tanke på trekk og varmetap

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren er satt inn riktig, men er noe mangelfull med tanke på varmetap i forhold til ei ytterdør som ville blitt satt inn i dag. Ettermontering av tettelist anbefales

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert med pilarer på fjell. Konstruert med impregnert trevirke og terassegulv av impregnert 28x120 terrassebord. Rekkverk er også konstruert av impregnert trevirke. På østsiden er det laget en platting på bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk bygget da kravet var 90 cm. Det er 95 cm og det er over 0,5(ca 2,3 meter) meter ned til bakken fra verandagulv.. Mangler en behandling av terrassegulvet mot vest - gjelder også håndløper

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bør gjøre et tiltak for å øke høyden til 1 meter. Dette kan gjøres med å ta av håndløper og legge en 48x98 på stolpene og så legge på håndløper igjen. Terrassegulv mangler en vedlikeholdsbehandling for å unngå forråtning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregnert trevirke

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

Rekkverkshøyden er under 1 meter. Årsak er at dette ble bygget før dagens krav. Noe værslitt og bør behandles både trinn og håndløper

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Tiltak:

Som på verandaen



TG 1 Andre utvendige forhold

I all hovedsak naturtomt med mye fjell i dagen og vegetasjonen er hovedsaklig lyng.



naturtomt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og tregulv, trepanel på vegg samt mdf paneel på det siste tilbygget. Trepanel i himling og mdf panel på det nyeste tilbygget.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag som hviler på pilarer.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

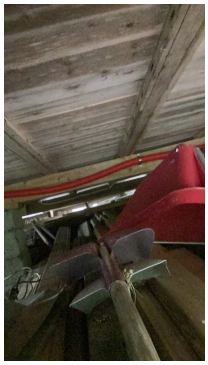
Avviket er særlig gjeldene på de to soverommene i syd-vest. Kan ikke finne årsaken til dette. Fundament står på fjell og det er lite sansynlig at det er noe bevegelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er mulig å komme til under bjelkelaget og rette opp dette.



TG 2 Radon

Det er ikke utført radonsperre og heller ikke foretatt målinger for dette. Men bygningen står og har god gjennomlufting under bjelkelaget

Vurdering av avvik:

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

Ingen krav til dette ved byggeår

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Å foreta en radonmåling anbefales

TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke opplyst om at det er foretatt noen kontroll av pipe og ildsteder av feievesen. Har målt avstander til brennbart materiell uten å finne avvik på befaringen.





TG 1 Krypkjeller

Konstruert på pilarer som igjen er konstruert på fjell - god tilgjengelighet under hytta

TG 1 Innvendige dører

Dørene ble sjekket og ikke funnet med avvik

TG 1 Andre innvendige forhold

åpen himling med unntak av himlingen på kjøkken og bad der det er et lite loft over. Dette loftet har ingen inspeksjonstilgang

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad opprettet ifm tilbygg i 2015. Vinylbelegg på gulv med oppbrett og mdf panel på vegg. Dusjkabinett med bunn og vegger hvor spillvann føres i sluk

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



bad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte veggplater av mdf. Det er ikke opplyst om det er vannfast materiale, men det antas å vøre det. Det er ikke registrert fukt på kledningen. Mot gulvet er veggplatene avsluttet 5-6 cm over gulv og overlappes med oppbrett av gulvbelegget. Himlingen er utført av malt takpanel MDF

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangler dokumentasjon som på utførelsen og FDV for benyttet produkter

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke mulig å skaffe

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på vegg og under terskel. Gjennomføringer av rør er godt tettet og belegget er lagt riktig ned i sluk.

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

Det ble registrert en tendens motfall til sluk, men gulvet er lagt iht krav og det er oppbrett på vegg på 5-6 cm og belegget er brettet opp ca 5 cm under terskel. Årsak er at undergulvet ikke er lagt med fall.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales da det ikke er fare for at vann skal sige ut av rommet. Vann kan etter dusjing ble stående på gulvet og det annbafeles da o svabre dette ned l sluk



Oppbrett under terskel



Ble registrert litt motfall mot sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

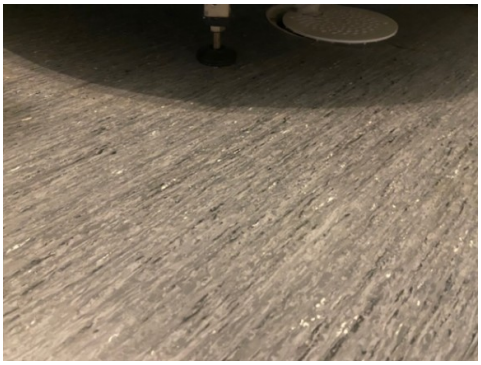
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mulig å rengjøre og inspisere via bilder som tas fra tlf ol. Men ligger under dusjkabinett og litt redusert tilgjengelighet

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Ingen tiltak er nødvendig



sluk beliggende under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret er fra 2020 i følge eier. Dusjkabinett med bunn og vegg, servantskap, toalett, vaskemaskintrakt

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er kun vindu som kan benyttes som ventilering av badet. Det er ikke montert ventiler eller avtrekk utover vindu som kan åpnes. Det er luftespalte i toppen av døren inn til badet men ikke annet avtrekk enn vindu til å åpne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Som utlufting på badet er det benyttet vindu, men utover det er det ikke montert noen form for ventilasjon.
Det har ikke gitt noen konsekvenser så langt, men på sikt og med hyppig bruk av hytta kan avviket føre til konsekvenser.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tiltak er å montere en elektrisk ventil(mekanisk avtrekk)

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da badet da det ikke forekommer direkte vannsøl på vegger eller gulv. Det er en fritidsbolig og bruken er begrenset og det er dusjkabinett med vegger og bunn. Det er ikke antydning noe sted til fukt og det ble ikke indikert fukt med måling. Derfor ble det vurdert at hulltaking ikke var nødvendig.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert i 2015 med integrert komfyr og platetopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp med avtrekk igjennom yttervegg

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Åpent røropplegg av kobberrør og forkrommet rør

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Avløpsrør

Plastrør som er montert i 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Ventiler i vegg, men ikke på to soverom i syd-vest og ikke på bad.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Montering av ventiler der det mangler anbefales

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Montering av ventiler der det mangler anbefales

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannmåler

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Høyax vv-bereder 120 liter

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det har nylig vært kontroll av anlegget og det henvises til rapporten fra denne kontrollen. Derfor har ble ikke anlegget undersøkt i særlig grad av undertegnede da det nylig har vært el-tilsyn utført av noen med mer kompetanse på el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

det nåværende eier har gjort

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I samme periode som befaring av eiendommen for denne tilstandsrapporten ble det avholdt el-tilsyn av Omexom Elsikkerhet AS. Da valgte jeg som taksmann å ikke undersøke anlegget og det henvises til el-tilsynet

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslokkingsapparat

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Står i sin helhet på fjellgrunn

TG 1 Fuktsikring og drenering

Står i sin helhet på fjell og det er fundamentert med pilarer - drenering er ikke nødvendig

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer oppført av lettklinkerblokker





TG 0 Terrengforhold

Skrånet fjelltomt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er et privat felles vann-og avløpslag for hyttefeltet som igjen er tilknyttet offentlig tilkobling. Avløp samles først i en tank under veranda og der er montert en pumpe med kvern som igjen sender kvernet slam ut i en 50mm plastledning som ender ut på offentlig ledningsnett. Vannet er tilknyttet med en isotermledning som er tilkoblet det elektriske anlegget. Dette gir en helårsbruk av vann og avløp. Isotermledningen trengs ikke graves telefritt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Andre tomteforhold

Parkeringsplass er opparbeidet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

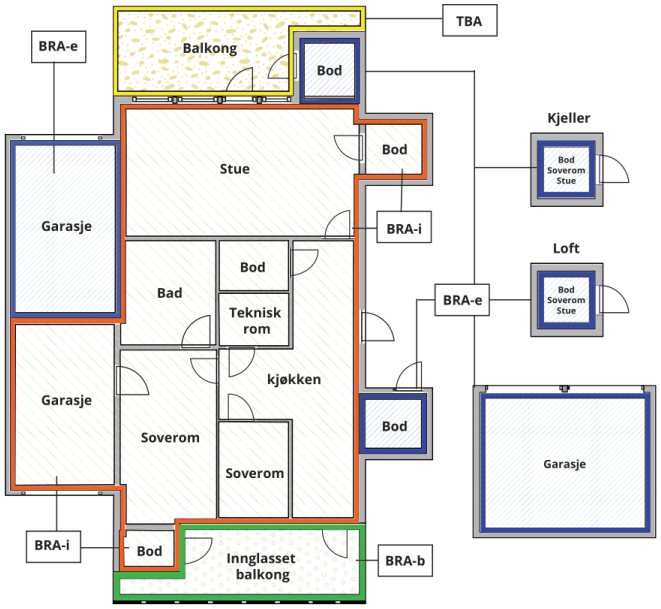
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63			63	
SUM	**63**				
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom, Bod		

Kommentar

NB! Arealmålinger ble ikke utført under befaring. I enighet med rekvirent og eier ble arealene fra prospektet han kjøpte hytta på brukt i denne rapporten

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene er fremvist og stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Lagt inn helårsvann og avløp, nytt vannklosset og opplegg for vaskemaskin

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ingen kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	60	3

Kommentar	
Fritidsbolig	NB! Arealmålinger ble ikke utført under befaring. I enighet med rekvirent og eier ble arealene fra prospektet han kjøpte hytta på brukt i denne rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Øyvind Fosgaard	Kunde
	Øyvind Fosgaard	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	57	1	21	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Skotsbergåsen 32

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Fosgaard Cathrine, Fosgaard Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Aremark kommune i nærheten av Aremarksjøen midt i mellom Ørje og Halden

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig via et privat nett for hyttefeltet

Regulering

Fritidsbolig

Om tomten

Festet tomt. det er to festenr tilknyttet eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ligger vedlagt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
820 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Fremvist	6	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	ingen

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring

Skotsbergåsen 32, 1798 AREMARK

04 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skotsbergåsen 32	Skotsbergåsen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1.8.2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7663688

Informasjon om selger

Selger

Fosgaard, Øyvind

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt inn vann og avløp til kjøkken og bad. Rørene er av typen Isoterm.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Halden rørleggerservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2015

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet/våtrommet ble bygget. Navn på faglært er hentet fra egenerklæring til tidligere eiere.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Frode Thorsen

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble koblet opp sikringer og diverse arbeid i forbindelse med tilkobling til vann/avløp, herunder varmtvannsbereder og tilkobling til Isoterm.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Riis elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap, sikringer og nye kabler. Navn på faglært er hentet fra egenerklæring fra forrige eiere.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pettersen el-installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Avløpspumpa av merket Xylem. Anlegget ble montert av Park & Anlegg i 2020 sammen med de andre hyttene på feltet. Hyttefeltet har et eget VA-lag som jobber med dette.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble koblet opp avløpskvern/pumpe ved tilkobling til kommunalt vann /avløp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Park & anlegg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært mus i hytta. Det er nå tettet og har ikke vært observert mus de siste årene.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95028211

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fosgaard, Øyvind	**2025-07-04**

Identification

bankID Fosgaard, Øyvind

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fosgaard, Øyvind	04/07-2025 11:13:03	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 1, Festenummer 21 i 3124 AREMARK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.06.2025 kl. 08.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.06.2025 kl. 08.50

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/2987723-1/200 08.09.2020 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 820 000
Omsetningstype: Fritt salg
FOSGAARD CATHRINE
FØDT: 22.12.1989 IDEELL: 1/2
FOSGAARD ØYVIND
FØDT: 06.06.1972 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1969/2340-4/2 31.07.1969 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 385
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/1847171-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00
Tidligere:
KNR: 0118 GNR: 57 BNR: 1 FNR: 21

2024/813672-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3012 GNR: 57 BNR: 1 FNR: 21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 3124 AREMARK
Gnr: 57 Bnr: 1 Fnr: 38

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/2987723-1/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
08.09.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 820 000
FOSGAARD CATHRINE IDEELL: 1/2
F.NR: 221289
FOSGAARD ØYVIND IDEELL: 1/2
F.NR: 060672
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1973/549-3/2 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
08.02.1973 GJELDER FESTE
FESTETID: 50 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 385
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/1847171-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0118 GNR:57 BNR:1 FNR:38

2024/813672-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3012 GNR:57 BNR:1 FNR:38

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan, miljø og teknikk

ØYVIND FOSGAARD
Østbyveien 38
1920 SØRUMSAND

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/250-1	Line Dalene	28.04.2025

Spørsmål angående tilknytning av kommunalt vann og avløp for hytte gnr/bnr/fnr 57/1/21 - Skotsbergåsen 32

Nå som utbyggingen av vann og avløp er ferdig på Skotsberg hyttefelt, har kommunen i den forbindelse gjort en gjennomgang av tilkoblinger. Vi har informasjon om at dere nå er tilknyttet, men vi har ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Det vi lurer på er:

1. Har hytta deres innlagt vann og avløp nå?
2. Hvis dere har det, fra hvilken dato ble hytta deres tilkoblet vann og avløp?
3. Og er det montert vannmåler?

Hvis det er lagt vann og avløp inn i hytta, så er det det ikke søkt om tilknytning i henhold til plan- og bygningsloven §20-1. Den som har utført tilknytningen er ansvarlig før å søke om dette. Skjema som skal benyttes ligger nederst på kommunens hjemmeside for vann: https://www.aremark.kommune.no/vann.516000.no.html

Under menyen Skjema, Vann-/avløpsanlegg – nytt abonnement/melding om endring.

Til informasjon hvis vannmåler er montert:

- Firma som har montert vannmåler, må sende inn et skjema som heter: Melding om montering av vannmåler til kommunen. Skjema som skal benyttes ligger nederst på kommunens hjemmeside for vann: https://www.aremark.kommune.no/vann.516000.no.html
- Bilde av vannmåleren må leveres til kommunen sammen med skjemaet.

- Skjema og bilde sendes til denne adressen: post@aremark.kommune.no

Ved spørsmål kan du kontakte
Line Dalene på epost Line.dalene@aremark.kommune.no eller
Ronny Nordeng epost ronny.nordeng@aremark.kommune.no eller på telefon 97533073.

Med hilsen

Kjersti Karlstad	Line Dalene
Leder for teknisk avdeling	Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

AREMARK KOMMUNE

Ambita AS

Aremark, 23.06.2025

Deres ref.: Skotsbergåsen 32 1798 AREMARK

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 57 bnr. 1 fnr. 21 i Aremark. Adresse: Skotsbergåsen 32. Fester: Cathrine Fosgaard og Øyvind Fosgaard.

1. **Matrikkelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen er ikke oppmålt, finnes ingen tinglyste dokumenter knyttet til punktfestet.
3. **Plangrunnlag**: Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel. Arealformål: Nåværende fritidsbebyggelse. Området er også merket med skravuren for ras- og skredfare. Plankart i vedlegg 2 og planbestemmelser i vedlegg 3.
4. **Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt** - **2025:** 4 terminer. M.mva.

Feiing og tilsyn	735,-
Renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømming)	2413,-
Vann – fast gebyr	5639,-
Sommertilknytning	1927,4,-
Eiendomsskatt	3308,-

5. **Restanse:** Ingen.
   Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks.ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokument:** Finner ingen dokumentasjon knyttet til oppføring av hytta.
   - Vedlegg 4: ferdigattest, byggetillatelse og godkjente tegninger for et tilbygg til hytta fra 2013.
7. **Vei**: Privat vei i hyttefeltet, finner ingenting i grunnboka for tomta om veirett til denne. Kan være inngått private avtaler kommunen ikke har innsyn i.
8. **Andre påvirkninger:** Kommunen tilbyr både 4 terminer og 12 terminer på de kommunale gebyrene. Ta kontakt med kommunen dersom det er ønskelig å endre fra 4 terminer.
   Feie-gebyr: i punkt 4 er feiegebyrene for 2025 ink.mva, vi holder nå med en prosess for å korrigere dette for hele 2025. Det er planlagt at dette vil bli korrigert på neste termin-faktura.
9. **Brann/feiing**: Det foreligger ingen avvik eller anmerkninger vedrørende pipe eller ildsted, men det er en stund siden feiing og tilsyn ble gjennomført..

10. **VA:** Alle fritidsboliger med innlagt vann må ha godkjent utslippstillatelse i henhold til gjeldende lokale forskrift om utslipp av avløpsvann.
    Kommunen har lagt tilrette for tilkobling, men det er velforening/grunneier som tar initiativ til hvordan tilkoblingen skal skje på de respektive hyttefelt. I områder der det bygges ut kommunalt VA-nett pålegges hytter å koble seg på det kommunale nettet. 28.04.2025 sendte kommunen brev til Øyvind Fosgaard, se vedlegg 5. Som det står i brevet så har vi informasjon om at hytta er på både vann og avløp, uten at de har søkt oss om dette. Hvis dette skulle stemme vil det være aktuelt å etterfakturere hele perioden det ikke har vært betalt vann og avløp. Det er heller ikke betalt tilknytningsavgift for avløp. Kommunen har ingen opplysninger om at det er montert vannmåler. Det er viktig for kommunen å for oppklaring i de faktiske vann- og avløpsforholdene til hytta.
    Priser (eks. mva) i forbindelse med tilkobling kommunalt vann og avløp i 2025 er:
    a. Tilkoblingsavgift avløp: 35 000,-

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

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

AREMARK KOMMUNE

Plan - miljø og teknisk

Sigbjørn Larsen
Strømnesåsen 2
1735 Varteig

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2017/1712-3	Martine Hakelund Hansen	20.12.2019

Ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig - gnr/bnr 57/1/21

Ferdigattesten gis etter søknad datert 25.10.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for tilbygg til fritidsbolig

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	57	1	21	

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 12.02.2013, vedtaksnummer: 5/13.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no

Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen

Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen

Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:

STEEN & LUND AS Gjellebekkstubben 10

VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK
Telefon: 69 19 96 00 Fax: 69 00 48 30
e-post: post@aremark.kommune.no
1798 AREMARK

Sigbjørn Larsen
Strømnesåsen 2

1735 VARTEIG

Sak nr.	*Arkivkode*	*Saksbeh*	*Deres ref.*	*Dato*
13/48	GNR 57/1-21	FLI		12.02.2013

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

TILLATELSE FOR TILBYGG AV FRITIDSBOLIG. GNR 57 BNR 1 FNR 21 - SKODSBERGÅSEN.

Saken er behandlet som saksnr PUV 5/13.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Søknad om tiltak mottatt 25.01.2013 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Tilbygget må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Fritidsboligen må være av materialer og farger som har samhørighet med omgivelsene. Særlig lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning til omgivelsene er ikke tillatt.
4. Terrasse må ha forskriftsmessig rekkverk, jfr tek § 12-17.
5. Gjeldende energikrav (isoleringsevne) for fritidsbebyggelse må etterfølges for tilbygget, dvs minstekravene, jfr tek § 14 og saksopplysningene.
6. Tiltakshaver må selv sørge for at byggeforskriftene etterfølges. Takkonstruksjon må dimensjoneres og bygges for de opptredende belastninger.
7. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang. Når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om ferdigattest.

Steinar Kløverød, kommunalsjef

Saken vil bli referert for drift og utviklingsutvalget.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 25.02.2013 gjelder oppføring av tilbygg på hytte. Hytteeiendommen befinner seg i Skodsberg hyttefelt på vestsiden av Aremarksjøen.

Tiltaket omfatter tilbygg mot nordøst, hvor eksisterende tak og bygningskropp forlenges. Tilbygget er 3 langt og 5,5 m bredt. Tilbygget har ca 38,2 m^2 bebygd areal (BYA) og 15,5 m^2 (BRA). Terrassen utvides tilsvarende og blir 3 x 7,25 m mot vest og 1,25 x 5,5 m mot nord, dvs til sammen 21,75 kvm + 6,9 kvm, dvs 28,6 kvm.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel som viser området som byggeområde for fritidsbebyggelse, området er uregulert. Retningslinjene for fritidsbebyggelse i kommuneplan vil være gjeldende. Disse sier bla. at hyttebebyggelsen skal være av materialer og farger som har samhørighet med omgivelsene. Særlig lyse eller sterke farger som gir stor kontrast-virkning til omgivelsene tillates ikke. Hyttebebyggelsen kan maks. ha ett samlet bruksareal på 95 m^2. Tiltaket er i samsvar med plangrunnlaget.

Fritidsboligen har ett areal på 52 m^2 og dette økes til 90,2 m^2 (BYA) og 63,65 kvm bruksareal (BRA) etter tilbygg.

Plan- og bygningsloven sier i § 29 1-2 at ethvert tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming og en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Terrasse med gulv mer enn 0,5 m over terreng må ha forskriftsmessig rekkverk, jfr teknisk forskrift § 12-17. Rekkverk:
(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.
(2) Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
(3) Håndlist på rekkverk skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.
(4) Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.
(5) For bygning med krav om tilgjengelig boenhet og byggverk med krav om universell utforming skal håndlist være utformet slik at den gir et godt grep.

Tilbygget må overholde minstekravene til energi i teknisk forskrift
Temarettledning til teknisk forskrift:
Ved tilbygg må gjeldende energikrav etterfølges for tilbygget. For fritidsboliger mellom 50 m^2 og 150 m^2 oppvarmet BRA gjelder kun minstekravene i § 14-5 første og andre ledd og § 16-6 og 8. Følgende vil overholde kravet, yttervegg 20 cm isolasjon (U under 0,22), tak 25 cm isolasjon (U under 0,18), gulv 15-25 cm isolasjon (U under 0,18) og glass/vindu/dør må ha U-grad under 1,6 W/m2K, jfr temarettledning for energi og teknisk forskrift.
Ved utskifting av vinduer i hele bygningen bør det benyttes vinduer som overholde disse minstekravene.

Rom for varig opphold, for eksempel soverom som er under 7 kvm bør være godt ventilert.

Det må foreligge gyldig utslippstillatelse for å ha innlagt vann i bygningen.

Tiltaket er innenfor det plan- og bygningslovens § 20-2 tillater kan ivaretas av tiltakshaver. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk.

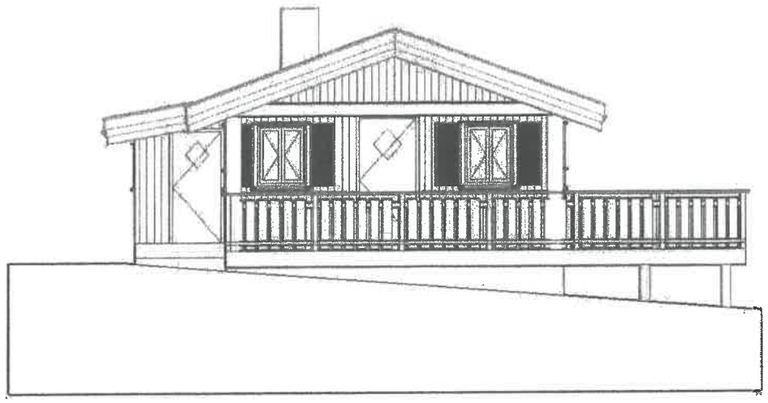
Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

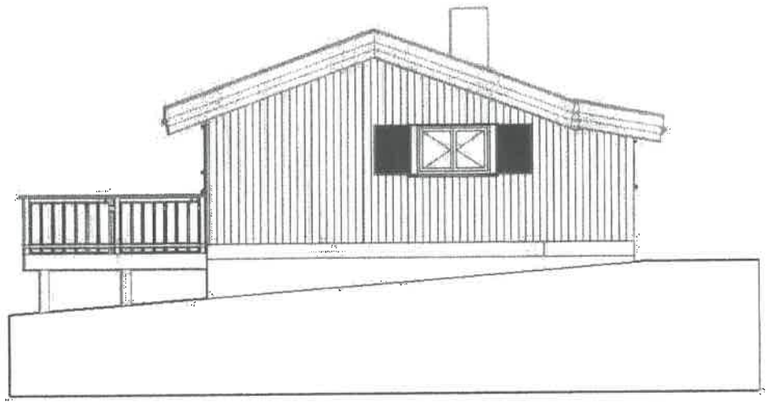
Det må sendes inn søknad om ferdigattest når arbeidet er ferdig utført. Denne må inneholde riktig tegninger med rombetegnelser påført og bekreftelse på att vilkårene er etterfulgt.

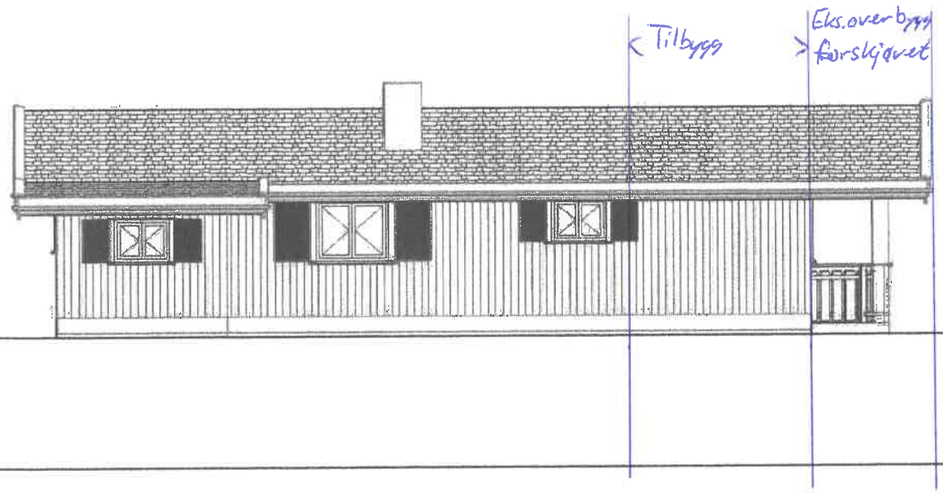
Vedlegg: Godkjente saksdokumenter. Faktura for byggesaksgebyr ettersendes.

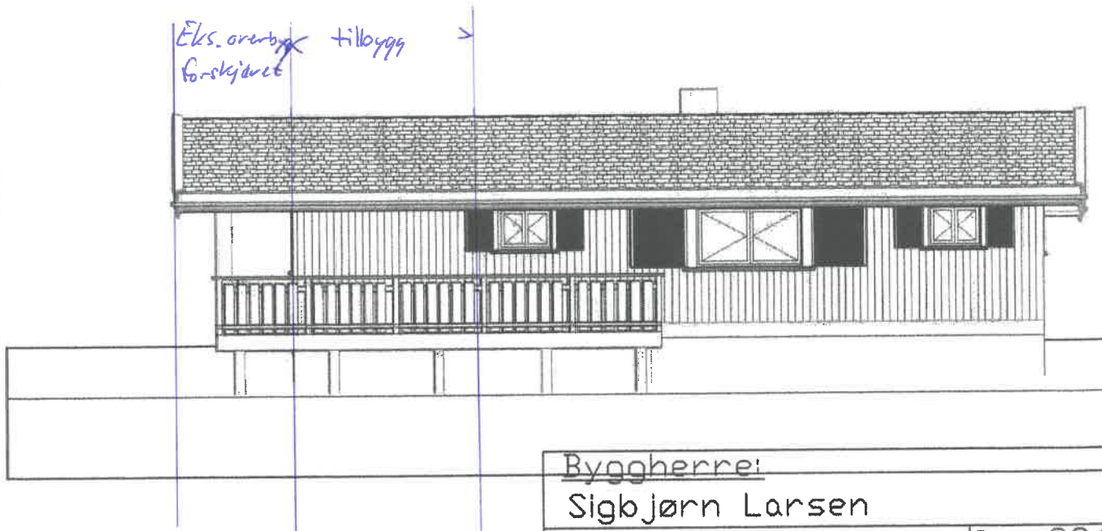
Saksbehandler: Finn Lindblad, ing./byggesaksbehandler, mob tlf.: 45406970.
(finn.lindblad@marker.kommune.no)

E-1









DAK OG BYGGKONSULENT
Harald Arntsen
Tlf.69132929
Mob.48200972
E-post. varteig.arntsen@c2i.net

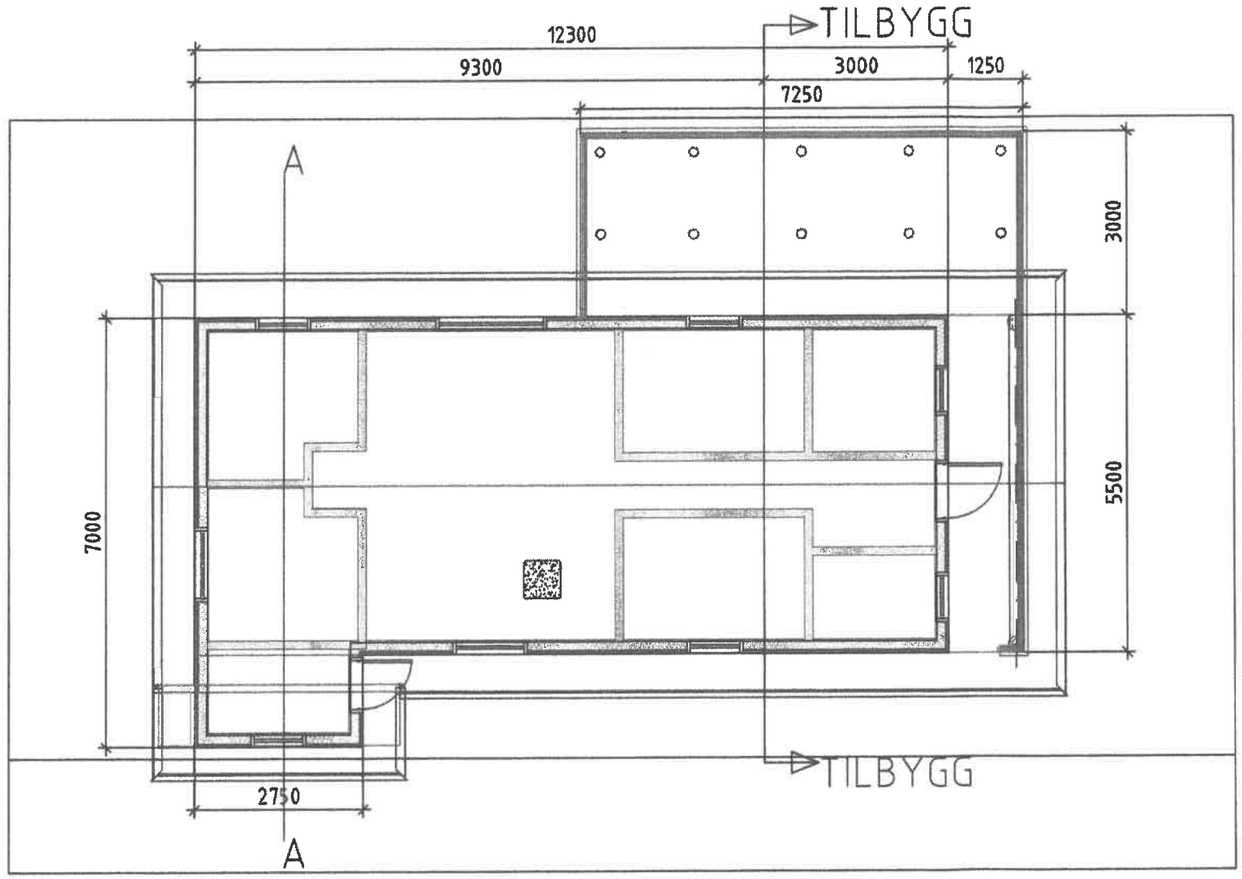
Byggherre:
Sigbjørn Larsen

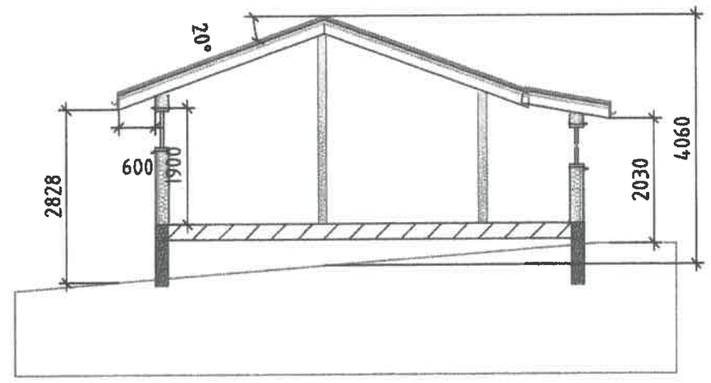
Fasader	Dato: 29.12.12
	Tegnet HA
hytte	Gnr. Bnr.
	Tegning Nr 01

Grunnareal U.etg. m2 Terasse1.etg. m2
Grunnareal 1.etg. m2 Terasse1.etg. m2

Tegnet av:
Harald Arntsen

E-2





SNITT A-A

DAK OG BYGGKONSULENT
Harald Arntsen
Tlf.69132929
Mob.48200972
E-post. varteig.arntsen@c2i.net

Byggherre:
Sigbjørn Larsen

Plan/Snitt

hytte

Dato: 29.12.12
Tegnet: HA
Gnr. Bnr.
Tegning Nr: 01

Grunnareal U.etg. m2 Terasse1.etg. m2
Grunnareal 1.etg. m2 Terasse1.etg. m2

Tegnet av:
Harald Arntsen

Aremark kommune



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2021 – 2032

Vedtatt 18.02.2021

Utarbeidet og revidert av: Aremark kommune

Behandling

- 1.gangsbehandlet i kommuneplanutvalget: 14.03.2019
- Høring/ offentlig ettersyn: 27.03.2019 – 17.05.2019
- Fornyet behandling i kommuneplanutvalget: 02.03.2020
- Fornyet høring/ offentlig ettersyn: 09.03.2020 - 20.04.2020
- 2.gangs behandling i kommuneplanutvalget:
- Vedtak i kommunestyret: 18.02.2021

PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.
Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.
Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

PBL § 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, rivning, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.
Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.
Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

Retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker for eksisterende boliger og fritidsboliger som ligger som LNF-områder i 100m-beltet langs Halden-vassdraget

For søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1, skal søknad sendes til vurdering og uttalelse til aktuelle regionale myndigheter, hvis saksområde blir berørt.
Slike tiltak utløser ikke krav om regulering.
Nødvendige utvidelser, som for eksempel etablering av bad og toalett, bør tillates.
Tilbygg og utvidelse bør om mulig fortrinnsvis komme på fasader som ikke vender direkte mot vassdraget.
Dersom plassering er slik at tiltaket ikke vil være synlig mot vassdraget, på grunn av topografi og terrengform, skal tiltaket normalt kunne godkjennes.
Tiltak må under ingen omstendighet ligge utenfor rammene gitt i § 3.1 og § 3.2.

Retningslinje til § 1.7 – helhetlig detaljregulering

Bestemmelsen gjelder for oppføring av nye fritidsboliger eller turistanlegg, herunder også fradeling av nye tomter, både i gamle og nye del-områder innfor de opplistede områdene.
Bestemmelsen gjelder ikke for søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse eller anlegg.

Retningslinje til § 3.2 – anneks

Anneks er et eget frittstående bygg i tilknytning til hytte, beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et anneks som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på fritidseiendommen. Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Det betyr at det kun kan være enten kjøkken eller bad i annekset, ikke begge deler.

Innhold

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 5
§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110) 5
§ 1.2 Hensynssoner ras- og skredfare (H310) 5
§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320) 5
§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370) 5
§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530) 5
§ 1.6 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560) 5
§ 1.7 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H710) 5
§ 1.8 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde 6
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 2.0 Sentrums-avgrensning 6
§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 6
2.1.1 Utbyggingsområder 6
2.1.2 Småskala vindkraftverk 7
2.1.3 Masseuttak 7
§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid 7
2.2.1 Estetikk og miljø 7
2.2.2 Fylkesveier 7
2.2.3 Støyende virksomhet 7
2.2.4 Vann og avløp 7
2.2.5 Planteskadegjørere 7
2.2.6 Miljøvennlig oppvarming 7
2.2.7 Andre forhold 7
§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan 8
§ 2.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder 8
midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg 8
§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk 9
2.5.1 Virkeområde 9
2.5.2 Søknadsplikt 9
2.5.3 Vedtak 9
2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder 9
§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler 10
§ 2.7 Rekkefølgekrav 10
2.7.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur 10
2.7.2 Rekkefølgebestemmelser BN4 10

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav 10
§ 2.9 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 11
2.9.1 Kulturminnevern og regulering 11
2.9.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap 11
3. Bestemmelser til arealformål 12
3.1 Boligbebyggelse (Kp1110) 12
3.1.1 Utforming 12
3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer 13
3.2 Fritidsbebyggelse (Kp1120) 13
3.3 Fritids- og turistformål (Kp1170) 14
3.4 Grønnstruktur 14
3.4.1 Naturområder (Kp3020) 14
3.5 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) 14
3.5.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100 14
3.5.2 LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 15
mv. Kp5200 15
3.5.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210 15
3.5.4 LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse Kp5220 16
3.5.5 Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene. 16
§ 3.6 Bruk og vern av vannflate 16
3.6.1 Småbåthavner (Kp6230): 16
3.6.2 Drikkevann (Kp6500): 16
3.6.3 Naturområder (Kp6600): 16
3.6.4 Friluftsområder (Kp6700): 17
3.6.5 Kombinert formål for frilufts-/ naturområder (Kp6800): 17

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110)

PBL § 11-8a)

Innenfor hensynssone for drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen. I hensynssonen er drikkevannsinteressen overordnet alle andre interesser. Leirslagning, jakt, bading, fisking, beite for husdyr, bruk av plantevernmidler, lagring av olje/ oljeprodukter, kjemikalier eller andre farlige stoffer er ikke tillatt i hensynssonen.

§ 1.2 Hensynssoner ras- og skredfare (H310)

PBL § 11-8a)

I aktsomhetsområdene vist med rød diagonalskravur tillates i utgangspunktet ikke utbygging før ras- og skredfare er nærmere vurdert.

§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320)

PBL § 11-8a)

I aktsomhetsområdene vist med rød diagonalskravur tillates i utgangspunktet ikke utbygging før flomfare er nærmere vurdert.

§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370)

PBL § 11-8a)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone H-370, og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeider skal på forhånd avklares med lednings-eier.

§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530)

PBL § 11-8c)

Område H530_1 (Tripperød) er sikret ved statlig erverv. Område H530_2 (Fossbyskjæra) er sikret ved privatrettslig.

§ 1.6 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)

PBL § 11-8c)

Områdene er sikret som naturområder etter naturmangfoldloven. I disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet vernet.

§ 1.7 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H710)

PBL § 11-8c)

Videre utbygging i disse område kan ikke finne sted før det er utarbeidet en helhetlig detaljreguleringsplan for hvert av områdene. Det skal utarbeides ny reguleringsplan for hvert av områdene vist med dobbeltskravur (H710) inneholdende eksisterende og nytt byggeområde på følgende områder:

- HN5 Torskastet hyttefelt ved Store Le
- HN10 Hjerpenes hyttefelt/ Lexerød
- HN11a og b på Aarbu hyttefeltet
- HN12a og b Skodsbergåsen hyttefelt
- TN6-9 Tolsby camping- og turistsenter

Dette innebærer at eventuelle eksisterende eldre reguleringsplaner i hvert av disse områdene vil utgå og erstattes av ny regulering.

§ 1.8 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

PBL § 11-8f)

Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning (1104) og skravur, samt Plan_ID og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge det ikke er motstrid mellom den eldre reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.
Ved eventuell motstrid, vil kommuneplanen gjelde, jf. pbl. § 1-5 annet ledd. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og nyere kommuneplan, vil planene utfylle hverandre.

Plan navn	Plan-id	Vedtaksdato
Lillebyåsen	19770001	08.08.1977
Tolsby 14/1, Slommetangen hyttefelt		27.04.1989
Bjørkebekk boligfelt	19900001	31.01.1990
Lillebyåsen II (ikke gjennomført)	19920001	25.01.1992
Tolsby campingområde	19940001	28.04.1994
Kvisler skytepark	19960001	16.01.1996
Skodsbergåsen småbåthavn	20000001	22.06.2000
Utvidelse av Skodsbergåsen hyttefelt	20000002	22.06.2000
Fladebyåsen	20010001	21.06.2001
Aarbu hyttefelt II	20010002	21.06.2001
Kolløya-Denes hytteområde	20030001	06.03.2003
Skjulstad hytteområde	20030002	18.12.2003
Gang- og sykkelsti mot Aremark Kirke	20050002	16.05.2005
Fangebukta	20060001	28.06.2006
Buer hyttefelt	20070001	27.09.2007
Kirkeng/Sjøvik	20080001	14.02.2008
Moe hyttefelt	20080002	12.06.2008
Steinbrudd med pukkverk, Strømsfoss	20090001	12.02.2009
Sommerro industrifelt	20090002	11.06.2009
Aremark flerbrukshall	20100001	10.02.2010
Arebekken hytteområde	20110001	15.09.2011
Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak	20110002	13.02.2014
Strømsfoss	20100002	12.02.2015
Fangekasa misjonssenter	20150002	06.06.2015

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

PBL § 11-9 til -11

§ 2.0 Sentrums-avgrensning

I sentrums-avgrensningen inngår kommunedelplan for Fosby i sin helhet, samt et område avsatt til boligformål (BN1).

§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL § 11-9 nr. 1

2.1.1 Utbyggingsområder

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 2.3.
Ved etablering av nye småbåthavner stilles det krav til reguleringsplan.

2.1.2 Småskala vindkraftverk
Ved etablering av småskala vindkraftverk innenfor rammen av § 2.5, stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering av mer enn 1 vindturbin/ enkeltturbin.

2.1.3 Masseuttak
For etablering av nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak skal det utarbeides reguleringsplan. Uttak over 500 m^3 masse er meldepliktig (minerallovens § 42), og for uttak over 10.000 m^3 gjelder konsesjonsplikt (minerallovens § 43). Ytre grense for uttak, eventuell tidsbegrensning samt etterbruk skal fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid
PBL § 11-9, nr. 3 og 8

2.2.1 Estetikk og miljø
Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.

2.2.2 Fylkesveier
For forslag som berører fylkesveier, skal trafikksikkerhet, vegens tåle-evne og avkjørselsspørsmål være vurdert og omtalt.

2.2.3 Støyende virksomhet
Ved etablering eller utvidelse av støyende virksomheter eller tiltak, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med støysonekart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at krav til maksimale støygrenser i gjeldende støyretningslinjer, T-1442/2016, kan oppfylles.

2.2.4 Vann og avløp
Bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse skal så langt det er mulig være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eventuelt må det være felles-anlegg som skal godkjennes av kommunen, mens enkelt-anlegg/ egne brønner skal unngås. Vann- og avløpsløsninger må godkjennes av kommunen.

2.2.5 Planteskadegjørere
Dersom man starter regulerings- og anleggsarbeider som inkluderer landbruksarealer, skal det undersøkes om det finnes regulerte planteskadegjørere som er forbudt å spre.
Eventuelle nødvendige tiltak for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere skal vurderes og iverksettes. Det foreligger opplysningsplikt.

2.2.6 Miljøvennlig oppvarming
Ved utarbeidelse av reguleringsplan der boligbebyggelse inngår, skal det være vurdert, og om mulig tilrettelagt for miljøvennlige oppvarmingsformer. Egne bestemmelser for dette tas inn i reguleringsplan der det er aktuelt.

2.2.7 Andre forhold
Andre forhold som er relevante, skal belyses og utredes etter plan- og bygningsloven.

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL §§ 11-10 nr. 1

I uregulerte områder avsatt som eksisterende bebyggelse og anlegg kan omfattende tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:
  a) Oppføring av inntil 3 boenheter eller 2 fritidsboliger, tilbygg/påbygg/underbygning av bygning.
  b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under PBL § 20-1, bokstav a.
  c) Fasadeendring.
  d) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av inntil 3 nye boenheter.
  e) Rivning av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a.
  f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
  g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 3 nye bruksenheter, sammenføyning av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
  h) Oppføring av innhegning/støyskjerm mot veg.
  i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
  j) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg.
  k) Opprettelse av inntil 3 nye grunneiendommer for bolig eller inntil 2 nye grunneiendommer for fritidsbebyggelse, med mindre området etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere utvikling.
  l) Vesentlig terrenginngrep.
  m) Bruksendring som ikke medfører vesentlig konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.
  n) Oppføring av driftsbygning under 2000 m^2 til landbruksformål.

§ 2.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Pbl § 11-9 nr. 6

a) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjennelse i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5.

b) Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.

c) Reklame og skilt (PBL § 30-3)

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/ reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for

reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg. Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger.
I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

d) Støy
Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Tabellene 4 og 5 gjelder og skal følges i hele bygge- og anleggsperioden. Treningsstudio og diskotekvirksomhet skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk

2.5.1 Virkeområde
Bestemmelsen gjelder for småskala vindkraftproduksjon på inntil 1 MW samlet installert effekt i anlegget. I tillegg er det satt en begrensning på fem vindturbiner innenfor hvert prosjekt. Eier av vindkraftanlegg uten konsesjonsplikt skal rapportere til NVE når anlegget har fått endelig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Planlegges flere tiltak i noe som naturlig må regnes som ett planområde, må dette behandles som ett prosjekt. Dette gjelder uavhengig av om det er forskjellige eiere av de enkelte installasjonene.

2.5.2 Søknadsplikt
Enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, og skal oppføres i tråd med gjeldende planer og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at den som skal føre opp anlegget (tiltakshaver) må sende søknad til kommunen og få byggetillatelse før det bygges.

2.5.3 Vedtak
Kommunen treffer vedtak i byggesaken, og har et ansvar for å ivareta både lokale, regionale og nasjonale hensyn og at tiltaket er i samsvar med plan. I byggesaksbehandlingen avklares også forholdet til andre sektormyndigheter, herunder fylkeskommunen. Dersom anlegget er å anse som et større bygge- og anleggstiltak, vil det også være krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1, samt bestemmelsen § 2.1.2 over. Det stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutreding etter plan- og bygningsloven § 4-2, jf også forskrift om konsekvensutredninger, der også regionale hensyn og verdier i henhold til gjeldende fylkesplan skal være vurdert.

2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder
For enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg som faller inn under landbruksbegrepet i landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) vil de enklere reglene for landbrukstiltak komme til anvendelse. Forutsetningen er at anlegget benyttes i etablert landbruksdrift og at anlegget i det vesentlige forsyner gården med egen energi, og ikke er til utilbørlig sjenanse for naboer.

§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 11-9 nr. 2, jf PBL § 17-2

Aremark kommunes forutsetninger for forhandlinger om og inngåelse av utbyggingsavtaler er følgende (vedtatt av Aremark kommunestyre 12.09.2013, sak nr.31/13):

1. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføring av kommunale arealplaner. Utbyggingsavtaler skal omhandle at utbygger(e) eller grunneier(e) helt eller delvis skal bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.
2. Utbyggingsavtale er aktuelt der det er sannsynlig at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging. I Aremark kommune:

a) I områder for utbygging som er kartfestet i arealdelen i kommuneplan eller kommunedelplan,

b) For områder der det vedtas arealplaner som ikke inngår i planer nevnt i punkt 1.a over.

3. Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig, samt at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.
4. Utbyggingsavtaler kan videre gjelde opparbeiding, opprusting og drift/vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur, herunder veg, turvei, felles parkeringsanlegg, friområder, lekeområder, vann- og avløp, arealer for renovasjon, energiløsninger, velforeninger og annet gitt i vedtatt arealplan og tilhørende bestemmelser og i medhold av pbl §17-3.
5. Tiltak som grunneier/utbygger skal helt eller delvis bekoste må stå i forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.
6. Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.
7. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med planmyndighetens kontakt med grunneier eller utbygger for planlegging av utbygging av et område eller et prosjekt. Øvrig saksbehandling følger pbl §17-4.

§ 2.7 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

2.7.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning og adkomst er etablert tilfredsstillende.

2.7.2 Rekkefølgebestemmelser BN4

Nytt boligområde BN4 på Sommerro kan ikke utbygges før det er sikret skolevei og reguleringsplan er godkjent.

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

a) Byggegrensen skal gå i en avstand på 50 meter målt fra midtlinjen av fylkesvei 21, 106 og 124. Fra øvrige fylkesveier er byggegrensen 15 meter. Fra gang- og sykkelveier skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter. Dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense fra fylkesvei behandles av Aremark kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Viken fylkeskommune skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19–1.

b) Krav til universell utforming (funksjonskrav):
I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle.

c) Krav til utomhusplan
Ved større bygge- eller anleggstiltak stilles det krav til innsendt utomhusplan som skal vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.
Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

d) Høyspenningsanlegg
Elektromagnetiske felt:
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf Statens strålevern).

Nye nettanlegg:
Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm i LNF-områder der spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og næringsbebyggelse er tillatt.
Nettstasjoner kan også plasseres utenfor regulerte byggegrenser dersom dette ikke strider mot øvrige hensyn i reguleringsplanen. Slik nettstasjon medregnes ikke i fastsatt utnyttelsesgrad i området.

§ 2.9 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
PBL § 11-9 nr. 7

2.9.1 Kulturminnevern og regulering
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4, 8, 9 og 10. Kulturminnerapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling. Kulturminneforvaltingen skal forespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.
For nyere tids kulturminner skal tiltak som omsøkes etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssone bevaring og kulturmiljø og kulturlandskap som omfattes av generelle bestemmelser/ bestemmelsesområde som KULA, oversendes regionalt forvaltningsnivå til uttalelse fra kommunen.

2.9.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap
For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretakelse av disse hensynene. (Jf. PBL §

11-9 nr. 7).
Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.
Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.
I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/ kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.
Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens struktur, volum, form og uttykk.

Bestemmelsesområde for landskap (BO6_1-3)
I områdene skal hensynet til landskap og natur prioriteres. Det skal ikke foretas terrenginngrep eller andre tiltak som forringer landskapet.
I bestemmelsesområde BO6_1 Stenselva og BO6_2 a og b fra Strømsfoss opp til Øymarksjøen skal det tas særlige hensyn til landskapsbildet langs og sett fra vassdraget.
Bestemmelsesområde BO6_3 landskap rundt bestemmelsesområde BO6_4 kulturmiljø er en buffersone for Bøensæter der landskapshensyn skal tillegges særlig vekt, sett opp mot områdets historiske betydning og tidligere tiders drift.

Bestemmelsesområde kulturmiljø Bøensæter (BO6_4)
Bøensæter er avsatt som et område der det skal tas særlige hensyn til eksisterende kulturmiljø. I dette området skal både bygninger og kulturlandskap bevares, og alle inngrep/ tiltak skal skje i samråd med kulturminnemyndighetene.

Bestemmelsesområde kulturhistorisk landskap KULA (BO6_5)
Haldenvassdraget har nasjonale interesser, og områdets helhetlige landskapskarakter skal bevares som en sammenhengende struktur. I kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse skal følgende hensyn vektlegges:
1. Overordnede helhetlige kulturmiljø og landskapsformer skal bevares.
2. Det skal i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye tiltak, og stilles krav om tilpasning slik at kulturmiljø og landskap opprettholder sitt særpreg og karakter, og verdiene ikke forringes.

3. Bestemmelser til arealformål

PBL § 11-10, nr.2

3.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

3.1.1 Utforming

Eksisterende boligbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning.
Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, er øvre arealbegrensning på bolig er 300m^2 BYA, og for garasjer/uthus 100 m^2 BYA. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere kommunal eller privat veikant enn 4 m.
Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller

avløpsledning enn 4 meter.
For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.
Nye fradelte tomter for eneboliger, kårboliger eller tomannsboliger skal ikke være større enn 3 daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt. For feltutbygging (tun-løsninger etc.) vurderes feltets størrelse og boligenes størrelse i hvert enkelt tilfelle av kommunen. For oppføring av flere enn 3 boenheter i uregulert område gjelder kravet om utarbeidelse av reguleringsplan gitt i § 2.3.

3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer

a) Generelle krav
Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge). Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse for nye boliger.
b) Lokalisering og utbyggingsvolum
Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² pr. boenhet.
For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², og for ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa.
c) Kvalitetskrav
Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 L_{den} dB medregnes ikke.

3.2 Fritidsbebyggelse (Kp1120)

Eksisterende fritidsbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal.

Det tillates maksimalt 150 m^2 BRA innenfor samme bruksenhet/tomt, og 110 m^2 BRA i 100m-beltet langs Halden-vassdraget og Store Le.
Uthus/ anneks må ikke overstige 25 m² BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. hyttetomt.
Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengtilpasning skal vektlegges.

For både tilbygg og nye hytter stilles det krav til estetisk gode løsninger, som ikke vil virke skjemmende eller dominerende sett fra vassdragene. Mot vassdragene skal siktlinjer ikke brytes ved nye tilbygg, og plassering skal gjøres i forhold til landskapsbildet sett fra vassdraget. Det skal benyttes jordfarger (grått, brunt, sort eller grønt), og prangende fargebruk som gjør at bygning stikker seg frem i landskapsbildet er ikke tillatt.

For de eksisterende hyttefelt: Årbu, Fangebukta, Skodsberg, Buer, Sjøvik/ Kirkeng, Lervik og Skjulstad, gjelder følgende krav dersom det skal kunne gis dispensasjon for endring fra fritidsformål til boligformål:

- Hytteområdet må inngå i gjeldende reguleringsplan vedtatt etter dagens Plan- og bygningslov (2008).
- Den angjeldende tomt/ eiendom må være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

- Bygningen må være minimum 70 m^2 BRA, og oppfylle Plan- og bygningslovens krav med tilhørende forskrifter (TEK17).
- Eiendommen/ tomten må ha veiforbindelse med tilfredsstillende fremkommelighet i forhold til veibredde og standard, snumulighet og fremkommelighet for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy, samt plass til snø-opplag ved brøyting.

Ny fritidsbebyggelse, som skal ha innlagt vann, skal med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 30-6 og 11-9.3, jf også §§ 18-1, 27-1 og 27-2 tilkobles offentlig avløpsnett eller annen godkjent avløpsløsning. Dersom det ikke skal væreinnlagt vann, gjelder ikke dette kravet for fritidsbebyggelsen. Det er ikke tillatt med innlagt vann med mindre utslippet kobles til godkjent avløpsløsning.

Både ny og eksisterende fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknyttet offentlig nett for både vann og avløp, jf. PBL §30-6, jf. 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd. Dersom dette medfører en kostnad som overstiger kommunens vedtatte kostnadsgrense på 2G, pluss tilkoblingsavgift for vann og avløp (alt eks mva), skal vann og avløpsløsninger planlegges under ett gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområdene før det gis utslippstillatelser.

Fritidseiendommer som har en godkjent utslippstillatelse kan beholde sin eksisterende løsning i inntil 10 år fra anlegget er godkjent, dersom utslippskrav i Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsvann i Aremark kommune dokumenteres. Kommunen som forurensningsmyndighet kan med hjemmel i Forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkårene i tillatelse etter loven eller forskrift i medhold av loven eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tilbake tillatelsen. Tillatelse kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år fra anlegget ble godkjent.

3.3 Fritids- og turistformål (Kp1170)

Områdene merket TN skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt. Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, camping, gjestehus, hoteller eller leiligheter.

3.4 Grønnstruktur

PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8

3.4.1 Naturområder (Kp3020)

I områdene er det byggeforbud, herunder også for midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Forbudet gjelder også for stedbunden næring.
I områder der det er aktuelt, gjelder også bestemmelsene for hensynssoner for nedslagsfelt for drikkevann (§ 1.1), samt hensynssoner for områdene som er vernet etter naturmangfoldloven. Tiltak eller innretninger for allmennheten og i friluftsøyemed kan godkjennes etter søknad til kommunen, dersom det ikke går ut over hensynet til vassdraget.

3.5 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)

PBL § 11-11, nr.2

3.5.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100

a) I områdene er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillatt.
Hvis naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn mv. er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen, er utleie deler av året tillatt. Mindre aktivitetsanlegg for fritids- og

turistformål for tilrettelagte aktiviteter og opplevelser knyttet til gårds- og seterdriften er tillatt. Hvis bruken av husvære for seterdrift og skogsdrift (støler, seterhus, gjeterhytter, skogs-koier mv.) er knyttet til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst mv., er bruk til annet formål, herunder utleie, tillatt i deler av året. Gårdsfabrikk, gårdssagbruk, slakteri, foredlingsanlegg, o.l. er tillatt hvis anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding og videreforedling av råvarer/ produkter fra gården. Gårdsbutikk og gårdskafé er tillatt hvis omsetningen i hovedsak er basert på salg/servering av gårdens egne produkter.

b) Kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNF a-formålet:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreforedling og/ eller salg av disse.

I tillegg skal følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gårdstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning.

3.5.2 LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Kp5200

I områdene er det i tillegg til § 3.5.1 også tillatt med spredt bebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres. I utgangspunktet gjelder dette boligbebyggelse.
Dersom det ønskes etablert ny næringsbebyggelse, er det en forutsetning at dette er en type næringsvirksomhet som ikke utgjør en vesentlig belastning for eksisterende boligbebyggelse, både i forhold til støy, eventuelle utslipp eller andre generende forhold. Dersom det ønskes oppført ny fritidsbebyggelse, må dette ligge naturlig til rette for dette, og ikke som del av eksisterende boligbebyggelse eller i et boligmiljø. Bestemmelsene for boliger blir tilsvarende som § 3.5.3, og bestemmelsene for hytter tilsvarende som § 3.5.4.
For eventuell spredt næringsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser:
Det tillates ett næringsbygg pr område i perioden, på inntil 500 m^2 BYA, og i tillegg inntil 5 mindre næringsbygg på inntil 500m^2 BYA samlet. Totalramme pr område er 1000 m^2 BYA.

3.5.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210

I områdene er det i tillegg til § 3.5.1 også tillatt med spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.

Øvre arealbegrensning på 300m^2 BYA, og for garasjer/uthus er det 100m^2 BYA.
Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.
For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.
Nye fradelte tomter skal ikke være større enn 3 daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt (enebolig eller tomannsbolig).
Nye tomter bør legges med kantsone/ buffersone mot dyrket mark (min 15m)
For å ivareta kantsoner og randsoner i kulturlandskapet bør nye tomter ha en slik størrelse, utforming og plassering som minimaliserer konflikten mellom sikt- og lysforhold og vegetasjon på tilliggende areal. Adkomst til nye enheter bør ikke gå gjennom eksisterende gårdstun. Når plassering av nye spredte boliger vurderes i forhold til eksisterende landbruksproduksjon må nye enheter plassers i en slik avstand fra driftsbygninger i landbruket at konflikter i forhold til lukt, støy og lignende blir minimale.

3.5.4 LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse Kp5220
I områdene er det i tillegg til § 3.5.1 også tillatt med spredt fritidsbebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.
Bestemmelsene i § 3.2 gjelder tilsvarende.

3.5.5 Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene.
Ny spredt boligbebyggelse skal ha tilgang til skoleskyss, og ligge i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur. Det kan innenfor planperioden (2020-2032) oppføres inntil 16 nye boliger, 16 nye fritidsboliger og 6 nye næringsbygg totalt innenfor LNF-soner der slik utbygging er tillatt.
Det skal gjøres særlige vurderinger av fare for flom eller kvikkleireskred i LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt, spesielt inntil bekker og vann. Dersom det aktuelle område for ny bygning ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom, eller NGUs løsmassedatabase, vist med marin grense (171 moh) og mulighet for marin leire, skal enten bebyggelse plasseres utenfor disse aktsomhetsområdene, eller det må foretas nærmere undersøkelser av disse forholdene.

§ 3.6 Bruk og vern av vannflate
PBL § 11-11, nr.3

3.6.1 Småbåthavner (Kp6230):
I områdene er det tillatt å legge ut flytebrygger med utliggere og fortøyningsanordninger, samt landganger, festeanordninger og utstyr som hører til formålet.

3.6.2 Drikkevann (Kp6500):
I områdene er det ikke tillat med ferdsel, inngrep eller utfylling. Vannet skal sikres som drikkevannskilde på en måte som hindrer forurensning på best mulig måte.

3.6.3 Naturområder (Kp6600):
Områdene skal i utgangspunktet ligge urørt. Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets naturverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

3.6.4 Friluftsområder (Kp6700):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true friluftsinteressene er ikke tillatt.

3.6.5 Kombinert formål for frilufts-/ naturområder (Kp6800):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true natur- eller friluftsinteressene er ikke tillatt.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3124 - AREMARK
Gårdsnummer:	57
Bruksnummer:	1
Festenummer:	21

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.06.2025 kl. 12:43
Produsert av:	Line Dalene
Attestert av:	Aremark kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	31.07.1969
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 57 / 1 / 21	94,6 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 57 / 1 / 21	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080374	BUER ANDERS NIKLAS		VESTSIA 54 1798 AREMARK	1 / 1
Fester		221289	FOSGAARD CATHRINE		ØSTBYVEIEN 38 1920 SØRUMSAND	1 / 2
Fester		060672	FOSGAARD ØYVIND		ØSTBYVEIEN 38 1920 SØRUMSAND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6566614	653199		94,6 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3124 - 57/1		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/1		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/1		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/3		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/3		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/4		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/4		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/7		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/7		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/12		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/12		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/13		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/13		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/14		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/14		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/15		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/15		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/17		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/17		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/21		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/21		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/22		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/22		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/25		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/25		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/26		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/26		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/27		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/27		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/28		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/28		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/29		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/29		
		Omnummerert til:	3124 - 57/1/30		
		Omnummerert fra:	3012 - 57/1/30		

Omnummerert til:	3124 - 57/1/31
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/31
Omnummerert til:	3124 - 57/1/32
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/32
Omnummerert til:	3124 - 57/1/33
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/33
Omnummerert til:	3124 - 57/1/34
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/34
Omnummerert til:	3124 - 57/1/35
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/35
Omnummerert til:	3124 - 57/1/37
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/37
Omnummerert til:	3124 - 57/1/38
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/38
Omnummerert til:	3124 - 57/1/39
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/39
Omnummerert til:	3124 - 57/1/40
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/40
Omnummerert til:	3124 - 57/1/41
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/41
Omnummerert til:	3124 - 57/1/45
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/45
Omnummerert til:	3124 - 57/1/47
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/47
Omnummerert til:	3124 - 57/1/48
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/48
Omnummerert til:	3124 - 57/1/49
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/49
Omnummerert til:	3124 - 57/1/50
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/50
Omnummerert til:	3124 - 57/1/51
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/51
Omnummerert til:	3124 - 57/1/52
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/52
Omnummerert til:	3124 - 57/1/53
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/53
Omnummerert til:	3124 - 57/1/54
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/54

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

Omnummerert til:	3124 - 57/1/55
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/55
Omnummerert til:	3124 - 57/1/57
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/57
Omnummerert til:	3124 - 57/1/58
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/58
Omnummerert til:	3124 - 57/1/59
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/59
Omnummerert til:	3124 - 57/1/60
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/60
Omnummerert til:	3124 - 57/1/62
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/62
Omnummerert til:	3124 - 57/1/64
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/64
Omnummerert til:	3124 - 57/1/65
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/65
Omnummerert til:	3124 - 57/1/67
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/67
Omnummerert til:	3124 - 57/1/68
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/68
Omnummerert til:	3124 - 57/1/69
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/69
Omnummerert til:	3124 - 57/1/70
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/70
Omnummerert til:	3124 - 57/1/71
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/71
Omnummerert til:	3124 - 57/1/72
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/72
Omnummerert til:	3124 - 57/1/73
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/73
Omnummerert til:	3124 - 57/1/74
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/74
Omnummerert til:	3124 - 57/1/75
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/75
Omnummerert til:	3124 - 57/1/76
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/76
Omnummerert til:	3124 - 57/1/77
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/77

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

Omnummerert til:	3124 - 57/1/78
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/78
Omnummerert til:	3124 - 57/1/79
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/79
Omnummerert til:	3124 - 57/1/80
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/80
Omnummerert til:	3124 - 57/1/81
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/81
Omnummerert til:	3124 - 57/1/82
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/82
Omnummerert til:	3124 - 57/1/83
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/83
Omnummerert til:	3124 - 57/1/84
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/84
Omnummerert til:	3124 - 57/1/85
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/85
Omnummerert til:	3124 - 57/1/86
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/86
Omnummerert til:	3124 - 57/1/87
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/87
Omnummerert til:	3124 - 57/1/88
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/88
Omnummerert til:	3124 - 57/1/89
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/89
Omnummerert til:	3124 - 57/1/90
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/90
Omnummerert til:	3124 - 57/1/91
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/91
Omnummerert til:	3124 - 57/1/92
Omnummerert fra:	3012 - 57/1/92

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3012 - 57/1		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/1		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/1		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/3		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/3		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/4		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/4		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/7		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/7		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/12		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/12		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/13		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/13		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/14		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/14		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/15		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/15		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/17		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/17		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/21		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/21		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/22		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/22		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/25		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/25		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/26		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/26		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/27		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/27		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/28		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/28		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/29		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/29		
		Omnummerert til:	3012 - 57/1/30		
		Omnummerert fra:	0118 - 57/1/30		

Omnummerert til:	3012 - 57/1/31
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/31
Omnummerert til:	3012 - 57/1/32
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/32
Omnummerert til:	3012 - 57/1/33
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/33
Omnummerert til:	3012 - 57/1/34
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/34
Omnummerert til:	3012 - 57/1/35
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/35
Omnummerert til:	3012 - 57/1/37
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/37
Omnummerert til:	3012 - 57/1/38
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/38
Omnummerert til:	3012 - 57/1/39
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/39
Omnummerert til:	3012 - 57/1/40
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/40
Omnummerert til:	3012 - 57/1/41
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/41
Omnummerert til:	3012 - 57/1/45
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/45
Omnummerert til:	3012 - 57/1/47
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/47
Omnummerert til:	3012 - 57/1/48
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/48
Omnummerert til:	3012 - 57/1/49
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/49
Omnummerert til:	3012 - 57/1/50
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/50
Omnummerert til:	3012 - 57/1/51
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/51
Omnummerert til:	3012 - 57/1/52
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/52
Omnummerert til:	3012 - 57/1/53
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/53
Omnummerert til:	3012 - 57/1/54
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/54

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

Omnummerert til:	3012 - 57/1/55
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/55
Omnummerert til:	3012 - 57/1/57
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/57
Omnummerert til:	3012 - 57/1/58
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/58
Omnummerert til:	3012 - 57/1/59
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/59
Omnummerert til:	3012 - 57/1/60
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/60
Omnummerert til:	3012 - 57/1/62
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/62
Omnummerert til:	3012 - 57/1/64
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/64
Omnummerert til:	3012 - 57/1/65
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/65
Omnummerert til:	3012 - 57/1/67
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/67
Omnummerert til:	3012 - 57/1/68
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/68
Omnummerert til:	3012 - 57/1/69
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/69
Omnummerert til:	3012 - 57/1/70
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/70
Omnummerert til:	3012 - 57/1/71
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/71
Omnummerert til:	3012 - 57/1/72
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/72
Omnummerert til:	3012 - 57/1/73
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/73
Omnummerert til:	3012 - 57/1/74
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/74
Omnummerert til:	3012 - 57/1/75
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/75
Omnummerert til:	3012 - 57/1/76
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/76
Omnummerert til:	3012 - 57/1/77
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/77

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

Omnummerert til:	3012 - 57/1/78
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/78
Omnummerert til:	3012 - 57/1/79
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/79
Omnummerert til:	3012 - 57/1/80
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/80
Omnummerert til:	3012 - 57/1/81
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/81
Omnummerert til:	3012 - 57/1/82
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/82
Omnummerert til:	3012 - 57/1/83
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/83
Omnummerert til:	3012 - 57/1/84
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/84
Omnummerert til:	3012 - 57/1/85
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/85
Omnummerert til:	3012 - 57/1/86
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/86
Omnummerert til:	3012 - 57/1/87
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/87
Omnummerert til:	3012 - 57/1/88
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/88
Omnummerert til:	3012 - 57/1/89
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/89
Omnummerert til:	3012 - 57/1/90
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/90
Omnummerert til:	3012 - 57/1/91
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/91
Omnummerert til:	3012 - 57/1/92
Omnummerert fra:	0118 - 57/1/92

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Skotsbergåsen	3001	32			Grunnkrets	0106	Holt	
						Stemmekrets:	1	AREMARK	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030203	Aremark	
				6566613	653201	Postnr.område:	1798	AREMARK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 147 023 677
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6566613 Øst: 653201
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

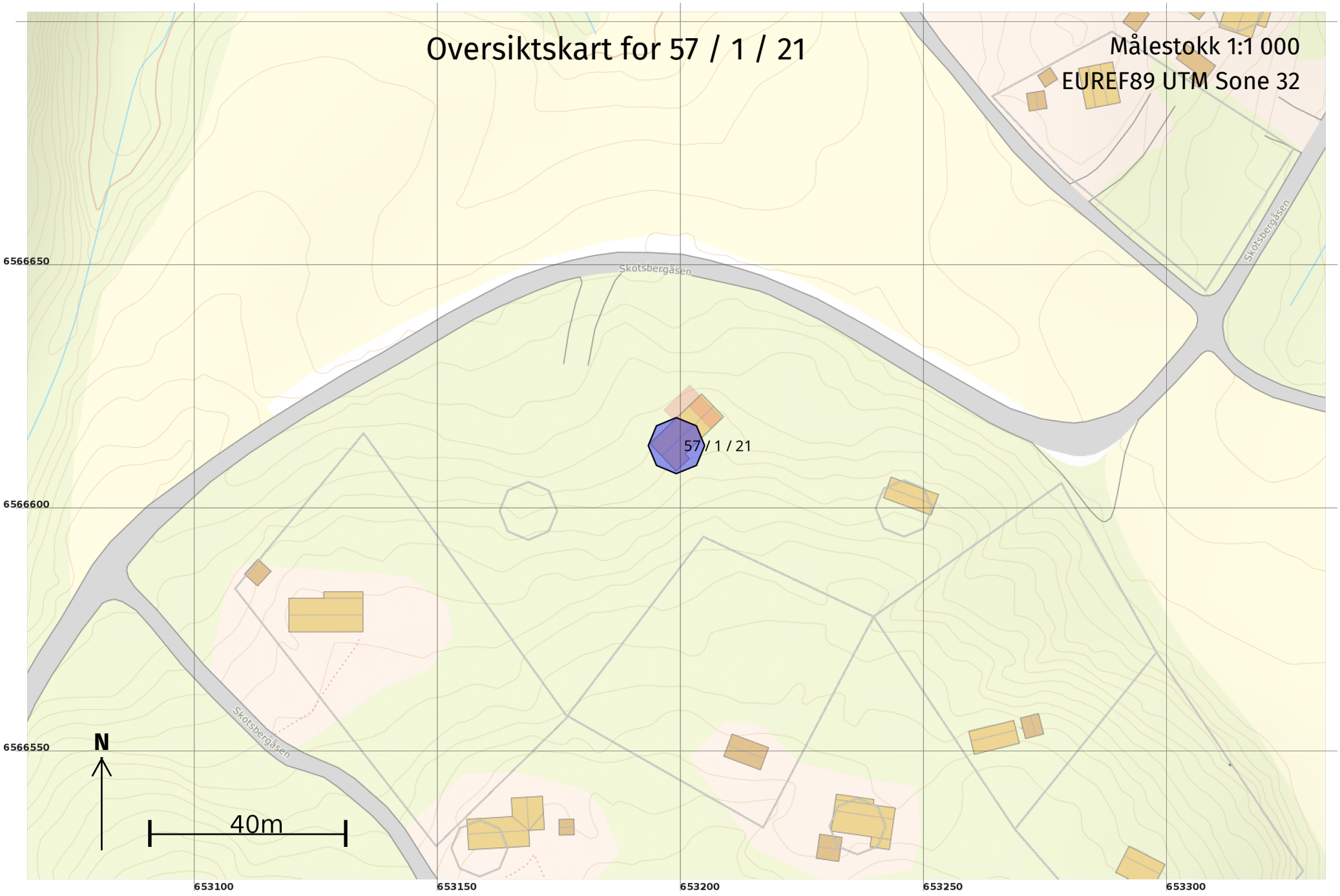
Bebygd areal:	38	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	16	16	0	0	0	0	0

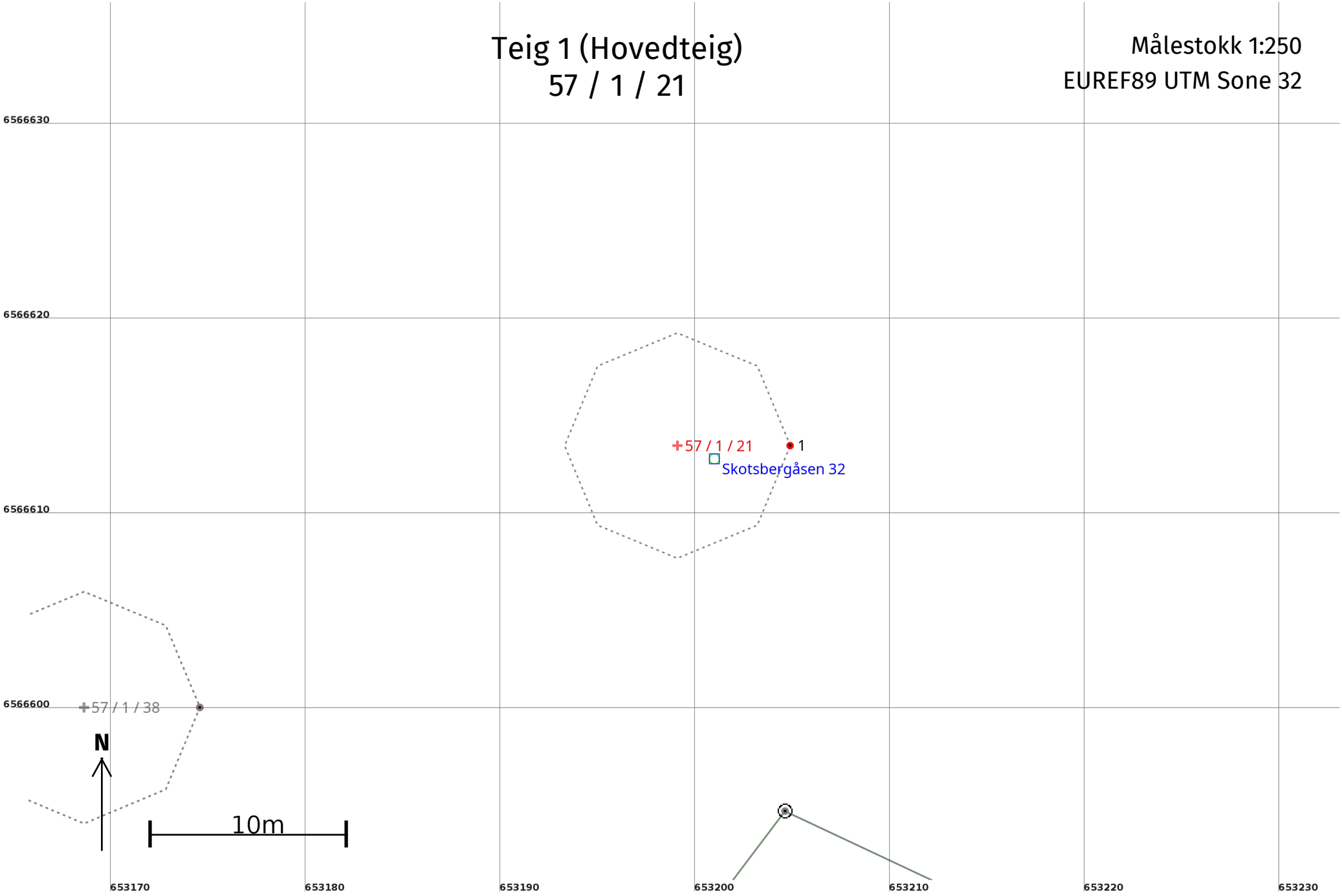
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3001 Skotsbergåsen 32	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	57/1/21


Oversiktskart for 57 / 1 / 21
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
57 / 1 / 21
Skotsbergåsen
Skotsbergåsen
Skotsbergåsen
6566650
6566600
6566550
653100
653150
653200
653250
653300
N
40m

Teig 1 (Hovedteig)
57 / 1 / 21

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



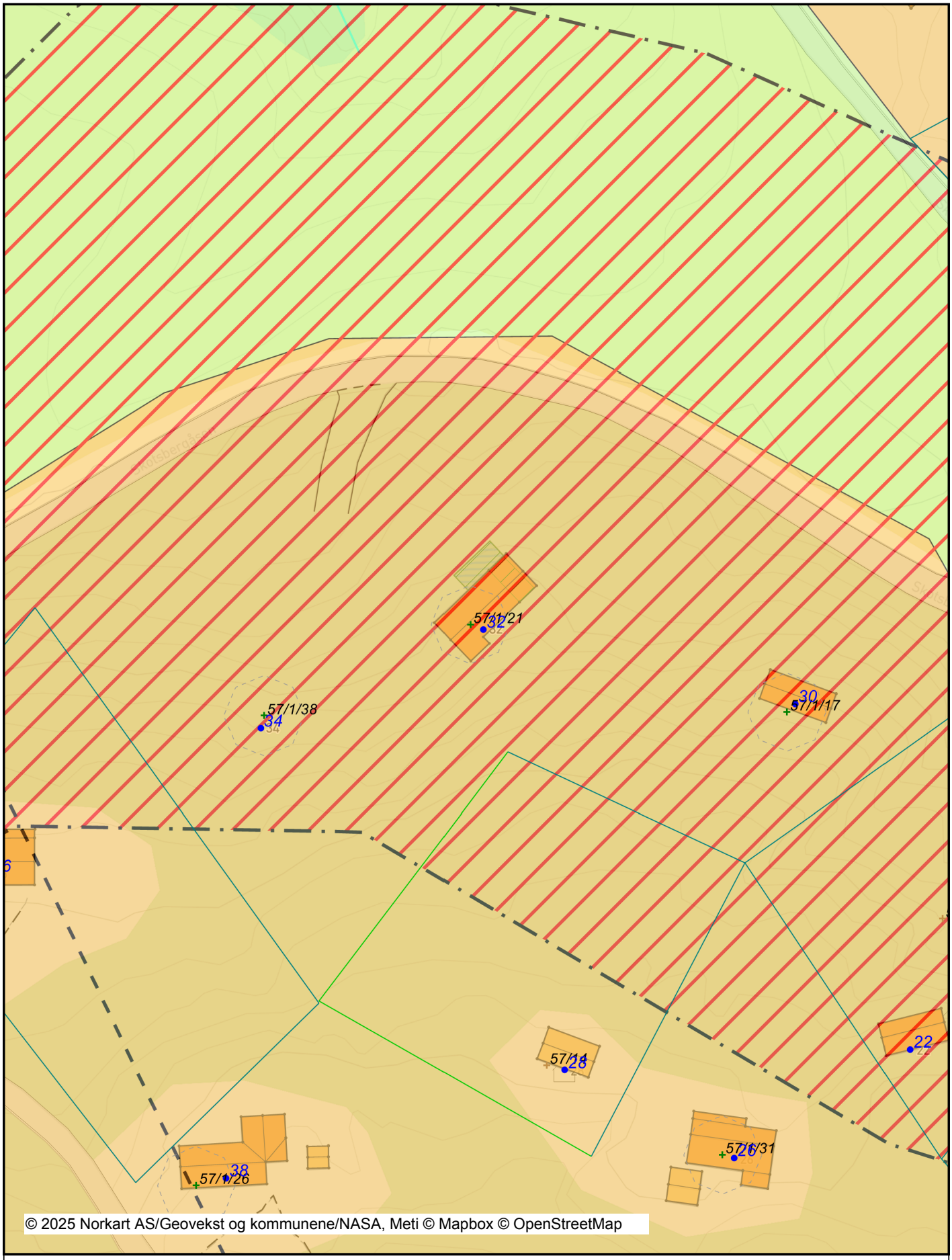
Areal og koordinater

Areal: 94,6 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6566614 **Øst:** 653199

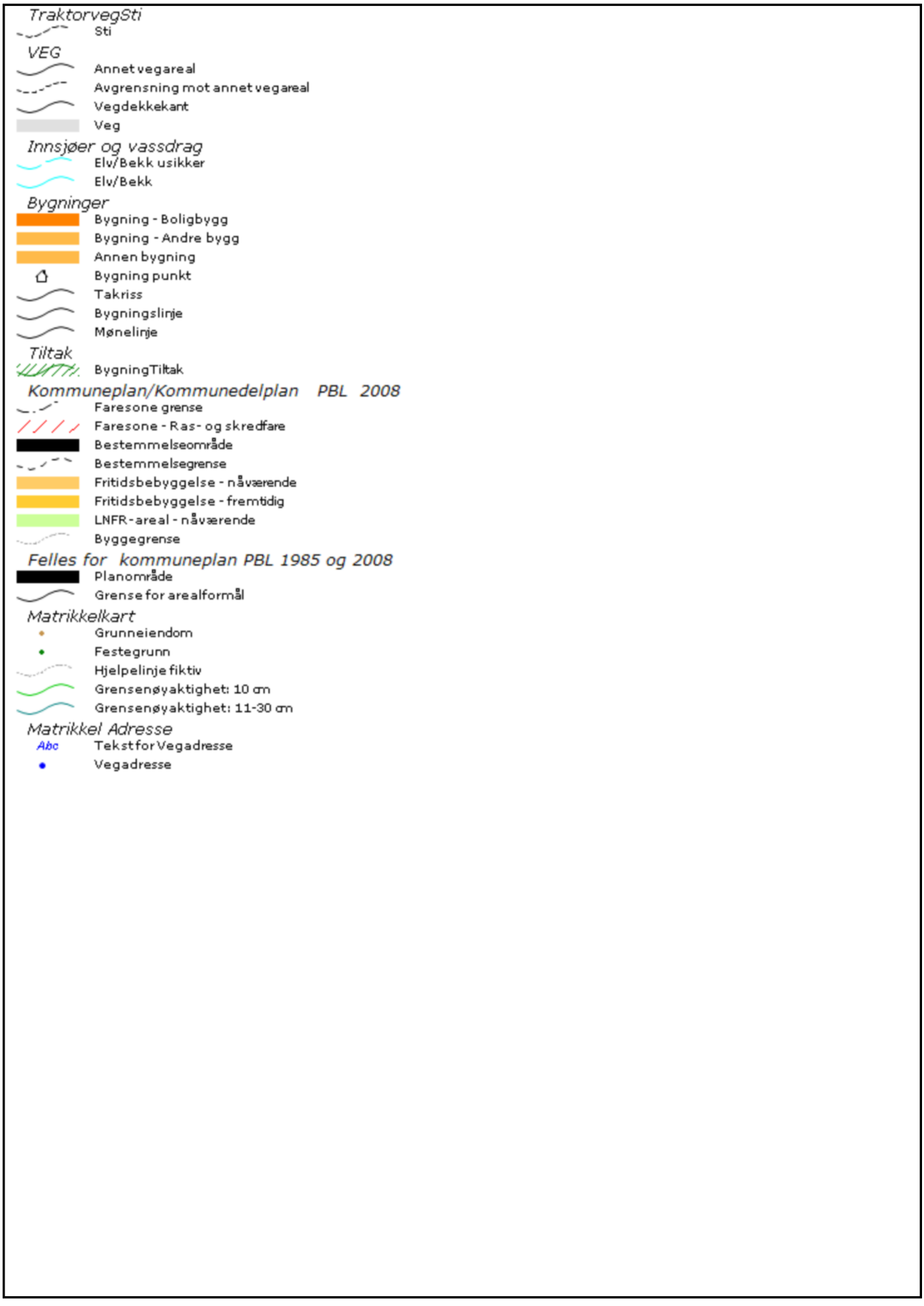
57/1/21

Dato: 23.06.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



Avtale om ny festeavgift i henhold til tomtefesteloven 01.07.2015 §15, 4 ledd.

Avtalen gjelder fritidstomt gnr. 57, bnr.1, fnr. 38 på Skodsberg Gård i Aremark kommune.

Det er inngått avtale mellom grunneier Anders Niklas Buer og fester Øyvind og Cathrine Fosgaard om ny festeavgift på fritidstomt i henhold til tomtefesteloven 01.07.2015 § 15, 4 ledd.

Verdi av fritidstomten settes til kr. 395.000,- iht. takst utført av takstmann Øystein Toverud.

Ny festeavgift med rentefot til 2%, blir kr.7.900,-.

Fra 2022 er festeavgiften på fritidstomten kr.7.900,-.

Ny regulering etter konsumprisindeks er om 5 år, og følger festekontraktens ordlyd.
Grunnlaget for beregning blir indeks for april 2022.

Tomtefesteloven gir både bortfester og fester rett til ny regulering av festeavgift på fritidstomten etter markedspris om 30 år, regnet fra april 2022.

Aremark 26.03.2021

Grunneier gnr.57 bnr.1
Anders Niklas Buer

Fester gnr.57 bnr.1 fnr.38
Øyvind og Cathrine Fosgaard

Scanned with CamScanner

UTMARKSAVDELINGEN FOR AKERSHUS OG ØSTFOLD
Storgt.55, 1870 Ørje
Tlf.91396674
E-post: oystein.toverud@havass.skog.no

Niklas Buer
1798 Aremark

2018.06.19

Verdsettelse av hyttetomt som grunnlag for ny festeavgift i henhold til tomtefesteloven 1.7.2015 §15, 4 ledd.

Tomt g.nr.57, b.nr.1, feste nr. 21 i Aremark kommune.

Premisser:

Viser til befaring 5.6.2018 med grunneier Niklas Buer.
Fester, Sigbjørn Larsen, deltok ikke.
Det er råtomten samt rettigheter og plikter knyttet til festekontrakten som skal takseres

Fremlagte dokumenter

- Festekontrakt. Festekontrakt går ut 12.8.2018
- Målebrev mangler.
- Kart over område med plassering av tomt.

Eiendomsdata:
Tomten har betegnelse g.nr.57 b.nr.1, feste nr. 21 i Aremark kommune med adresse, Skodsberg, 1798 Aremark.
Tomten er leid ut som fritidstomt.

Tomtens areal: Areal er anslått til ca 2 da.

Beliggenhet:
Dette er en tomt ved innsjøen Ara i Haldenvassdraget som ligger i Skogsbergåsen.
Tomten ligger vestvendt ved dyrka mark som kalles «Vestjordet».
Tomten ligger ca 300 meter i luftlinje fra sjøen.
Tomta heller mot vest.
Tomten har mye fjell i dagen som delvis er renset. Dette er en naturtomt.

Utsikt:
Tomten har utsikt mot vest, nord og dyrka mark. Tomten har ikke utsikt til sjøen.
Man ser en del andre hytter fra tomta men dette er til liten ulempe.

Tilgjengelighet:
Adkomsten er via bilvei.
Parkeringsplass er ved tomtegrense.

Sol: Tomten har lite sol tidlig fra morgen til midt på dagen. Årsaken er delvis en del trær på tomten som fester ønsker der og som samtidig skygger.

Barnevennlighet: Tomten er fin for barn.

Bebyggelse:
Det er en hytte. Denne registreringen betyr ikke noe for taksten men har historisk interesse.

Verdivurdering på råtomt som grunnlag for festeavgift.

Verdi av tomten settes til kr.400.000,-.
Ny festeavgift med rentefot til 2%, blir kr.8.000,-.

Med vennlig ~~hilsen~~
Øystein Toverud



Hytta med utsikt mot nord.



Hyttetomten der fester har renset fjell, vestre del har mye ungskog.





Elgbrakket 30.
Edgar Pedersen 2014 Blystadlia
Dagbok nr. 2340 1969 21/7 F.nr. 27
Halden Sorenskriverembete

Stempel: kr 100,-

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Anders Buer, 1770 Aremark **som eier av g.nr.** 57 **b.nr.** 1 **i Aremark leier herved bort en tomt av nevnte eiendom til** GUNNAR BERSÅS, Midtoddvn. 22, Oslo 4

Tomten beskrives således: Delet begynner i tomtens nordøstre hjørne i en merket furu ved vegen, går 49 m. i sørlig rettn-ng til merket ~~røs~~, furu, går 54 m. i vestlig rettning til merket stubbe, går 25 m. i nordøstlig rettning til kors på fjellpunt går derfra 60 m. i østlig rettning tilbake til utgangspunktet.

Grensen avmerkes og vedlikeholdes i fellesskap av grunneier og fester.
Arealet bortleis i den stadn det befinner seg og med de forpliktelser som måtte påhvile det.
Festeren kan på festet strandlinje drive fisking og krepsing til eget behov, samt anlegge brygge eller båtfeste om han måtte ønske.
I festeavgift betales kr. 385.- Avgiften forraller forskuddsvis hver 1/7 første gang når tinglyst leiekontrakt foreligger.
Leien kan hvert 5. år reguleres overensstemmende med Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks pr. 15 / 5
Betales ikke leien ved forfall svareres 1½ % rente over Norges Banks diskonto d.vs. p.t. 5 %
Festetiden skal være 50 år regnet fra 1/7 1969 med adgang for festeren til å kreve festekontrakten forlenget med 25 år.
Hvert 25. år skal grunneieren ha rett til å kreve festeavgiftens størrelse regulert til det som er markedsnivå for tilsvarende tomt. Økning i parsellens verdi som skyldes festerens påkostninger eller foranstaltninger skal ved festeavgiftens fastsettelse holdes utenfor.
Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de byggninger som måtte oppføres på parsellen. Blir festeavgiften ikke betalt i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive forfallen avgift og sette byggningene til tvangsauksjon.
Ved eventuell elektrisk innstallasjon på denne parsell gir grunneieren e.veret vederlagsfritt rett til nødvendige stolpefester på sin eiendom. Det samme gjeller festeren om e.verket trenger stolpefeste på parsellen for innstallsjon hos nye eller gamle abonenter.
For bruk av kjøreveg som grunneieren disponerer forutsettes deltakelse, forholdsmessig i vedlikeholdet. Leieren kan ikke anlegge kjøreveg til parsellen uten samtykke av grunneieren. Hvis leieren anlegger veg som kan brukes som adkomstveg til andre tomter har disse tomtefestere rett til å benytte vegen mot forholdsmessig å svare andel i anleggsomkostninger og vedlikehold. Huggst og blinking på tomten kan ikke finne sted uten at festeren er varslet. Trær på tomten tilhører grunneieren.
Fester og grunneier må være enige om hvilke trær grunneieren kan hugge. Oppnåes ikke enighet foretar herredsskogmester blinking ut fra forstlige og skjønnhetsmessige hensyn. Hvis herredsskogmesteren ikke har anledning til å foreta blinkingen kan denne utføres av en av ham utpekt person.
Leieren har rett til å hugge trær som står i vegen for hans utnyttelse av tomten. Trær som er salgsvirke overtas av grunneieren i fellt og kvistet stand. Mindre dimensjoner kan leieren beholde med mindre grunneieren gjør krav på og fjerner disse så snart huggst har funnet sted. Grunneieren må varsles straks huggst har funnet sted slik at han kan ovareta sine interesser. Skogen på området må ikke påføres akde ved spikring, knivkasting anbringelse av ståltråd som vokser inn i trærne e.l.
Gjedrdehold rundt tomten påhviler festeren i sin helhet. Mot bordleid areal deles gjerdeholdet med nabo. Gjerdet må også hegne mot sau i tilfelle eieren ønsker å bruke tilstøtende areal til sauebeite e.l.

Grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av beitende dyr. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, såsom varesalg herbergevirksomhet o.l. Framleie er ikke tillatt. Grunneieren har innløsningsrett til eiendommen ved eiendomsovergang til andre enn ektefelle og etterkommere i rett nedstigende linje. Ved regulært salg trer grunneieren inn i den opprettede kjøpekontrakt. Ved andre former for eiendomsovergang skal grunneieren betale den pris som kan oppnåes av andre. Ved eiendomsovergang plikter, festeren, hans bo og eventuelle rettsetterfølgere straks å varsle grunneieren om eiendomsovergangen. Grunneieren skal da innen en måned etterat han mottar varselet meddele om han gjør sin rett gjellende. Hvis det er tale om regulært salg skal varselet om eiendomsovergang bileges bekreftet avskrift av inngått slagsavtale. Hvis der foreligger annen form for eiendomsovergang blir innløsningssummen å fastsette ved voldgift i h. t. rettergangslovens § 32, hvis enighet ikke oppnåes om vederlaget. Innløsningsummen må betales senat en måned etterat den er endelig fastsatt. Festeren kan pantsette de oppførte byggninger med prioritet etter festeavgiften. Festeren plikter å holde arealet i pen og ryddig stand. Søppel og avfallsplasser må holdes tildekket så de ikke sjenerer eller skjemmer. Søppel og avfall må ikke kastes i sjøen. Spillvann må tømmes i grop. Dette må skje på steder hvor det ikke forurenser drikkevannet. Det

samme er tilfelle med avfallsplasser. Grunneieren kan kreve at anvist tømmeplass for avfall innen rimelig avstand fra hytta benyttes. Grunneieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og søppel med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen. Det kan kun benyttes tørrklosett. Innholdet må nedgraves på anvist sted. Grunneieren kan forlange at festerene danner Velforening til ivaretagelse av felles interesser så som veger, badepalsser søppel og avfallsplasser, sanitærforhold m.v. Enes man ikke om ordninger plikter alle å finne seg i det som måtte bestemmes ved vanlig lensmannsskjønn Festar av egen strandlinje kan ikke pålegges å delta i fellesanlegg som bygging av brygge, badeplasser m.v. med mindre han ønsker å delta eller bruke slike fellesanlegg. Nye festere som kommer til skal gå inn i velforeningen mot å svare vederlag for andel i verdier som forut er skapt, eventuellt ved skjønn som foran bestmet.
Skulle erfaring vise at denne festekontrakt inneholder bestemmelser som virker uheldig eller ur imelige av hensyn til de øvrige festere, adkomst eller veiforhold eller skogbruksvirksomheten skal grunneieren ha adgng til å kunne revidere kontrakten. Oppnåes ikke enighet om revisjon blir dette å avgjøre ved voldgift, likeså andre tvistespørsmål som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt.
Omkostninger ved kontraktens opprettelse, så som stempel, tinglysning, provisjon m.v. betales av festeren.

Åremark den 18 / 7 1969

Anders Brien

Gunnar Bersås

4 gr

Avtale om ny festeavgift i henhold til tomtefesteloven 01.07.2015 §15.

Avtalen gjelder fritidstomt gnr. 57, bnr.1, fnr. 21 på Skodsberg Gård i Aremark kommune.

Det er inngått avtale mellom grunneier Anders Niklas Buer og fester Sigbjørn Larsen og Malin Hansen om ny festeavgift på fritidstomt i henhold til tomtefesteloven 01.07.2015 § 15

Verdi av fritidstomten settes til kr. 400.000,- iht. takst utført av Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold og takstmann Øystein Toverud.

Ny festeavgift med rentefot til 2%, blir kr.8.000,-.

Fra 2019 er festeavgiften på fritidstomten kr.8.000,-.

Ny regulering etter konsumprisindeks er om 5 år, og følger festekontraktens ordlyd.
Grunnlaget for beregning blir indeks for April 2019.

Tomtefesteloven gir både bortfester og fester rett til ny regulering av festeavgift på fritidstomten etter markedspris om 30 år, regnet fra April 2019.

Aremark 21.06.2018

Grunneier gnr.57 bnr.1
Anders Niklas Buer

Fester gnr.57 bnr.1 fnr.21
Sigbjørn Larsen

Fester gnr.57 bnr.1 fnr.21
Malin Hansen

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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