PRIVATMEGLEREN

TROSVIKVEIEN 203

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Landbrukstakst

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Våningshus
Trosvikveien 203, 1870 ØRJE
MARKER kommune
gnr. 61, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1328 **Eiendomsverdi ref nr:** DB1601

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

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

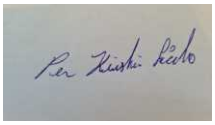
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
laacheas@online.no
915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En eldre bolig med enkel standard og løsninger som i dag er noe umoderne. Det gis hovedsakelig tilstandsgrad 2, dette grunnet alder og forhold som er naturlig for en så gammel bygning.
Huset er normalt vedlikeholdt.

Våningshus - Byggeår: 1700

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Foliebelagte stålrenner og beslag
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er vinduer med ramtre, enkelt eldre glass hvor det er mulig å sette inn ekstra glass innvendig ved behov. Det er byttet 2 stk. vinduer med to-lags glass i år 1990.
Bygningen har malte hovedytterdører. En-fløyet dør til kjøkken og to -fløyet dør til stue inngang. Eldre dører.
Det er en overbygget terrasse utenfor dørene fra kjøkken og stue, den er på ca. 12m2, er i impregnert utførelse og har to opptrinn fra terrenget.
Trapp til terrasse

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det malt tregulv. Veggene har malt panel og noe plater.
Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, Det antas at pipene er fra år 1990 nå det ble pusset opp yttervegger. Det var branntilsyn i november 2024, uten anmerkninger i følge eier.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt vask, dusjhjørne, gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin og varmtvannsbereder på 200l.
Gulv med vinylbelegg, vegger med panel og plater i dusjhjørne, tak panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre plassbygget innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Trykktank og styring for borre vann.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Luft til luft varmepumpe. Plassert i kjøkken, ikke funksjonstestet da den ikke var i bruk
Eldre anlegg med skrusikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ukjent hvordan det er utført fuktsikring eller drenering rundt huset. Dette ligger eventuelt nedgravd noe som medfører at det ikke er tilgang til å besiktige dette.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er spekket/pusset. denne har naturlige sprekker og ujevnheter som er utover dagens standard. Den har stått slik siden bygge år så det vurderes til at den fungerer tilfredsstillende selv om det er noe sprekker og ujevnheter i muren. Det er begrenset med lufte luker i veggen noe som kan medføre begrense lufting av krypkjeller.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er privat grunnboret brønn.
Det er installert Biovac renseanlegg i år 2012 og det er avtale om vedlikehold på denne. Det er ikke vurdert TG på denne da anlegget er nedgravd.
Marker kommune hadde 22.10.25 tilsyn på anlegget og det ble registrert avvik med for mye fosfor i vannet. Leverandør av anlegget er informert og vil foreta nødvendige justeringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

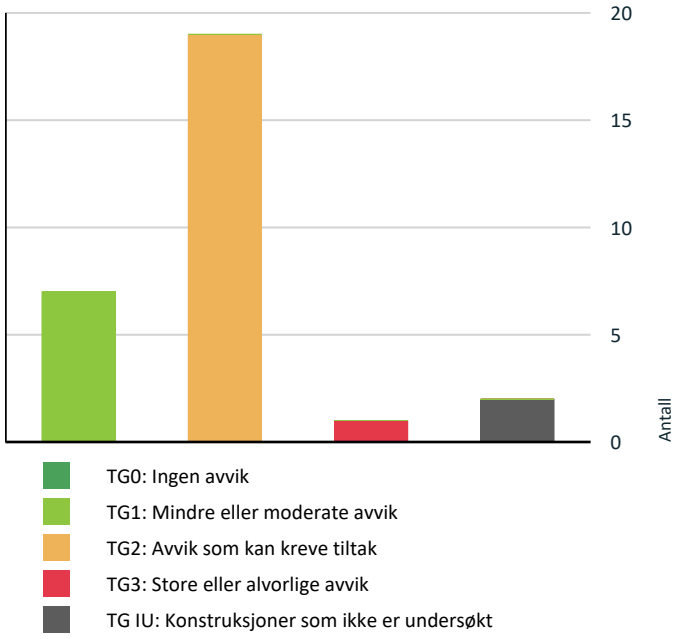
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for boligen.Oppføring av bolig før plan og bygningsloven tråde i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygg foreligger det derfor verken byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører ikke nødvendigvis at slike bygg er å anse som ulovlige pr.i dag.

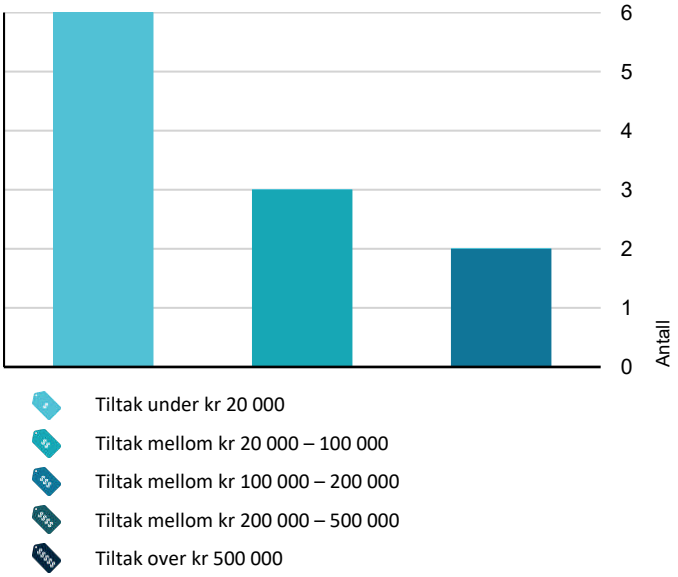
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **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
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1700

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Enkel standard fra byggeår med oppgraderinger.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Vann/avløp	Det ble borret etter vann og installert rense anlegg.
1990	Vegger	Vegger ble etterisolert og kledd om med ny panel. byttet 2 stk. vinduer.
2019	Tak	Byttet takstein og undertak med rupanel og bygget opp nytt tak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Foliebelagte stålrenner og beslag

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det kommer inn mus i huset, det er montert muse tetteruller i nedkant av panelet men det forekommer at det allikevel kommer inn mus. Dette er grunnet konstruksjonen av veggene med laftet tømmer, det er nærmest umulig å unngå åpninger hvor mus eller lignende kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er ingen umiddelbar fare. det er noe spredt råte i bord i nedkant mot bakken og rundt vinduer, dette er normalt da panelen er ca. 35 år gammel. Det må påventes at det trengs noe mer vedlikehold enn når panelen var ny.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Snekkerglede rundt vinduer

Tilstandsrapport



Musestengsel



Vindsperre papp ikke hele veien over isolasjon.



Noe værslitt



Rupanel er byttet når taket ble byttet i år 2019



Noe værslitt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er begrenset lufting i skråtak og utlufting av rom over himling. Det ble ikke observert unormale forhold på befaringen, men det er noe begrenset tilgang på hele loftet da det er trangt. Observasjonene ble derfor gjort fra luke i taket på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med ramtre, enkelt eldre glass hvor det er mulig å sette inn ekstra glass innvendig ved behov. Det er byttet 2 stk. vinduer med to -lags glass i år 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører. En-fløyet dør til kjøkken og to-fløyet dør til stue inngang. Eldre dører.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

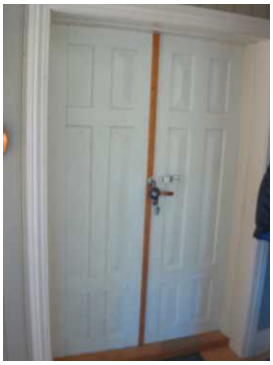
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det bør settes på tetningslister mellom karm og dørblad for å få de mindre trekkfulle.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør til trappegang/stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en overbygget terrasse utenfor dørene fra kjøkken og stue, den er på ca. 12m2, er i impregnert utførelse og har to opptrinn fra terrenget.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er naturlig at det er skjevheter utover dagens standarder da dette er en eldre konstruksjon og den har satt seg noe over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til terrasse





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det malt tregulv. Veggene har malt panel og noe plater. Innvendige tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelt skader generelt i huset, dette skyldes trolig at det er malt i forskjellige perioder og det har oppstått noe slitasje over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette er av kosmetisk art men dette er et eldre hus så dette er noe som er normalt og man må påregne at det må pusses opp noen steder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlige bjelker i tak

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Huset har gulv i forskjellige nivåer og det er satt seg over tid. Det er naturlig at det henger noe i midten av rommet og at det er skjevheter da huset er oppført med lafte vegger, det setter seg noe ujevnt når de er oppført med slike vegger.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, Det antas at pipene er fra år 1990 nå det ble pusset opp yttervegger. Det var branntilsyn i november 2024, uten anmerkninger i følge eier.



Feieluke kjøkken



Pipe på loft



Ovn på kjøkken fra år 2019



Ovn stue

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp.

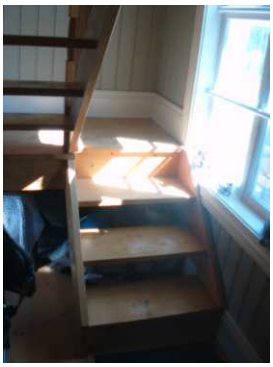
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er for store åpninger mellom trinn, de er ca. 16 cm og de skal ikke være over 10 cm. Rekkverket har ca. 60 cm høyde, det skal være 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sette lister under trinn så åpninger ikke er over 10 cm. Øke rekkverkshøyden så den blir 90 cm. Det må vurderes en løsning som lett kan monteres og demonteres da det skal fraktes større ting i trappen, det er begrenset takhøyde i trapperommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rekkverk mangler i nedre del av trappen og det er passert vindu i tappe løp som må sikres om fall.



Store åpninger mellom trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt vask, dusjhjørne, gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin og varmtvannsbereder på 200l.
Gulv med vinylbelegg, vegger med panel og plater i dusjhjørne, tak panel.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er benyttet vinylbelegg på gulvet så her vil man ha kontroll på om det er antydninger til svekkelser i belegget som kan medføre lekkasjer til underforliggende konstruksjoner. Det er benyttet panel på vegger i våtsonen ved vasken noe som kan medføre lekkasje rundt vasken. Det ble ikke registrert noe slik på befaringen men dette kan endre seg ved endret bruk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet fungerer slik det er i dag og med dagens bruk men ved endret bruk vil det være fare for lekkasjer fra rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







Sluk med klemt belegg.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott bak dusjhjørne. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre plassbygget innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er et eldre hus og det antas at det er tilstrekkelig naturlig tilluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløp fra wc



Avløp i vask bad

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank og styring for borre vann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe. Plassert i kjøkken, ikke funksjonstestet da den ikke var i bruk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Den er ikke i bruk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier opplyser at den fungerer men er ikke i bruk da de fyrer med ved.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Eldre anlegg med skrusikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950 Antatt år, da det er oppgradert etter behov.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Generell kommentar

I eldre boliger vil det normalt anbefales en el-kontroll for å avdekke eventuelle feil, mangler eller svakheter av anlegget.
El-messige forhold er ikke kontrollert av takstmann da dette må gjøres av autorisert elektriker.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent hvordan det er utført fuktsikring eller drenering rundt huset. Dette ligger eventuelt nedgravd noe som medfører at det ikke er tilgang til å besiktige dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur antatt oppført i mur som er spekket/pusset. denne har naturlige sprekker og ujevnheter som er utover dagens standard. Den har stått slik siden bygge år så det vurderes til at den fungerer tilfredsstillende selv om det er noe sprekker og ujevnheter i muren. Det er begrenset med lufte luker i veggen noe som kan medføre begrense lufting av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det er noe sprekker i muren men det slik med murer som er oppført på denne måten, det er bevegelse i de.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Terrenget faller mot huset fra nord så det er mulig at det kan komme vann inn under huset ved større nedbørs mengder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Rør ligger nedgravd så det er ikke mulig å gi Tg utifra annet enn alder på rør.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er installert Biovac renseanlegg i år 2012 og det er avtale om vedlikehold på denne. Det er ikke vurdert TG på denne da anlegget er nedgravd.
Marker kommune hadde 22.10.25 tilsyn på anlegget og det ble registrert avvik med for mye fosfor i vannet. Leverandør av anlegget er informert og vil foreta nødvendige justeringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

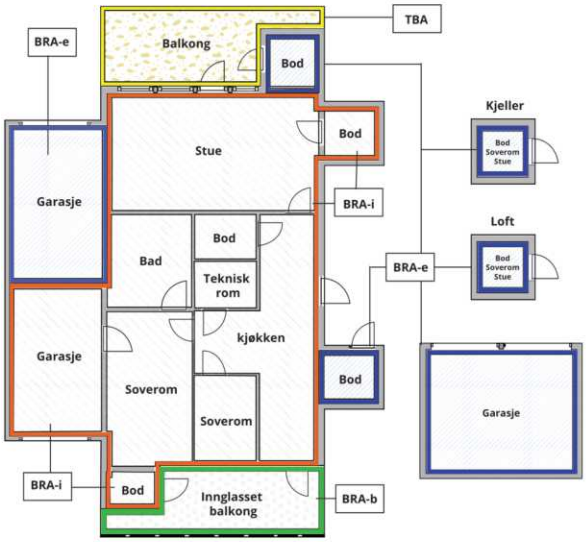
Hva er måleverdig areal?

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 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	63			63	12		63
2.etasje	49			49		9	58
SUM	**112**				**12**	**9**	**121**
SUM BRA	**112**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, stue 2, kjøkken, trapperom		
2.etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang, kott, kott 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Huset har laftede vegger noe som kan gi noe avvik ved arealmåling. Det er en takhøyde på ca. 2,1m i 2.etg og varierende høyder på gulv og tak noe som kan medføre at noe areal er målbart og andre deler ikke grunnet skrå tak i ytterkant mot langvegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for boligen.Oppføring av bolig før plan og bygningsloven tråde i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygg foreligger det derfor verken byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører ikke nødvendigvis at slike bygg er å anse som ulovlige pr.i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Anne-Mette Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	61	2		0	213100 m²	Nibio.no	Eiet

Adresse
Trosvikveien 203

Hjemmelshaver
Moe Anne-Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En eiendom med landlig beliggenhet ca. 20km fra Ørje sentrum hvor det finnes skole og barnehager, forretninger, spisesteder, kulturtilbud, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Felles gruset vei med naboer, ca. 2 km, og det antas at det er en årlig vedlikeholdskostnad på veien.

Tilknytning vann

Det er borret etter vann i år 2011-2012

Tilknytning avløp

Privat renseanlegg type Biovac, fra år 2012

Regulering

Regulert som LNF område

Om tomten

En landbrukseiendom, nærmere beskrevet i landbrukstakst

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3412717/44			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Marker kommune, teknikk og samfunn	22.10.2025	tilsyn minirenseanlegg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DB1601

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Trosvikveien 203, 1870 ØRJE

Gnr 61: Bnr 2
3122 MARKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Per Kristian Låche
Telefon: 915 46 514
E-post: laacheas@online.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514
Organisasjonsnr: 970 488 545

Dato befaring: 04.05.2026
Utskriftsdato: 18.05.2026
Oppdrag nr: 18049

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verditakst.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Det er ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelser, brukstillatelse/ferdiggodkjenning, eller andre kommunale godkjenninger. Før eventuelt eierskifte må alle slike opplysninger innhentes.
Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Det går noe tregt for omsetning av eiendom i dagens marked, men for småbruk og mindre gårdsbruk har det vært en jevn omsetning. Det virker som dette markedet ikke er så påvirket av svingninger som ellers i eiendomsmarkedet.

Eiendommen har en eldre bygningsmasse med et vånings hus som er pusset opp og som holder den gamle stilen. Vognskjul/vedskjul har port så det kan kjøres inn traktor/redskap, låven fungere som lager i dag men kan også brukes til et enkelt dyrehold. Uthus brukes lager og det er installasjoner for borrevann i kjeller. Sidebygning til bruk når det er gjester på besøk.
Jorder er samlet rundt tunet og skogen ligger rundt denne, i tillegg er det en teig som ligger noe fra tunet.

Markedsverdi: **Kr. 3 550 000**

ØRJE, 18.05.2026

Per Kristian Låche
Takstmann
Telefon: 915 46 514

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Anne-Mette Moe
Takstingeniør:	Per Kristian Låche
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.05.2026. - Anne-Mette Moe. Eier. Tlf. 901 54 302 - Per Kristian Låche. Takstmann. Tlf. 915 46 514
Revisjoner:	Dato: 22.04.2026 Revidert 27.06.2025 i samarbeide med Holter Prosjekt AS

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	En eiendom med landlig beliggenhet hvor det er en blanding av jordbruk og noe spredt boligbygging. Det er ca. 20km fra Ørje sentrum hvor det finnes skole og barnehager, forretninger, spisesteder, kulturtilbud, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, sidebygning, låve, uthus og vognskjul.
Standard:	Det er eldre hus med en enkel standard, bygningene er greit vedlikeholdt.
Konsesjonsplikt:	Det er konsesjonsplikt på eiendommen.
Adkomstvei:	Felles gruset vei med naboer, ca. 2 km, og det antas at det er en årlig vedlikeholdskostnad på veien.
Tilknytning vann:	Det er borret etter vann i år 2011-2012
Tilknytning avløp:	Privat renseanlegg type Biovac, fra år 2012

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3122 MARKER Gnr: 61 Bnr: 2, 13
Hjemmelshaver:	Ann-Mette Moe, Trosvikveien 203, 1870 Ørje. 1/1 hjemmelshaver
Adresse:	Trosvikveien 203, 1870 Ørje

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio.no, gårdskart	04.05.2026		Innhentet		
Eiendomsverdi.no	04.05.2026		Innhentet		
Eier	04.05.2026	Eier opplyste på befaring			

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 3412717/44.

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	34,0
Skog av høy bonitet	daa	51,7
Skog av middels bonitet	daa	35,9
Skog av lav bonitet	daa	73,2
Uproduktiv skog	daa	7,8
Myr	daa	3,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa	1,6
Bebygd, vann, bre	daa	5,7
Sum arealer:	**daa**	**213,1**

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	En eiendom med landlig beliggenhet hvor det er en blanding av jordbruk og noe spredt boligbygging.
Produksjon	Gras produksjon med normalt avlings nivå. Jorda egner seg også til kornproduksjon. Det er en del åkerholmer og mindre jordstykker så jorda er antatt best til grasproduksjon eller som beite. Jorder ligger samlet rundt tunet så det er god adkomst fra kjørbar vei. Det er ukjent hvordan det er grøftet.
Bonitet	Det er en blanding av høy, middels og lav bonitet, med høy bonitet 51,7 dekar, middels 35,9 dekar og lav 73,2 dekar. Det er en teig som ligger nord/vest for tunet, den ligger noe fra tunet og det er opparbeidet en skogsbilvei mot den i felleskap med naboer. Det er avvirket ca. 768m3 i år 2024. Det er påkostet på skogsbilvei i 2024 med kr. 104.000,- Den andre skogen ligger i ytterkant rundt jordet, her ble det avvirket ca. 825m3 i år 2026. Det er opplyst at det er behov for ungskog pleie om ca. 5 år og at det er innestående på skog konto per 01.01.2026 kr. 64.430,-. Veien til tunet ble oppgradert med nye stikkrenner og grus på vei i år 2024 for kr 118 000,- I skogbruksplan fra år 1996 er det beregnet et balanse kvantum på ca. 53m3.
Fellesveier	Felles gruset vei med naboer, ca. 2 km, og det antas at det er en årlig vedlikeholdskostnad på veien.
Odel	Det er ikke opparbeidet odel på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1700 Kilde: I tidligere takst.

Modernisering (i 1990) Etterisolert yttervegger, byttet to vinduer og påført ny panel.
Modernisering (i 2012) Installert vann og avløp.
Modernisering (i 2019) Byttet takstein og undertak.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	1 700 000
Bruksverdivurdering:	Et tradisjonelt våningshus fra 1700-tallet, som er oppgradert flere ganger etter at det ble bygget. Kjøkken og bad er eldre så de mangler moderne funksjoner og løsninger men de fungerer slik de er i dag.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	70	Trapperom, kjøkken, stue 1, stue 2
2. etasje	50	Gang, bad, 2 soverom, 2 kott
Sum bygning:	120	

Kommentar areal
Bta er beregnet på bakgrunn av innvendig oppmåling.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Direkte fundamentering
Bygningen har grunnmur antatt oppført i mur som er spekket/pusset, krypkjeller under huset uten adkomst
Frittbærende dekker
Frittbærende dekker er trebjelkelag. Mellom 1.etg og krypkjeller stubbloft bord under og tre gulv oppe. Mellom 1. og 2. etg er det trebjelkelag med plater/panel under og tregulv oppe.
Yttervegger
Yttervegger over grunnmur er trevegger - laft med utvendig trepanel.
Takkonstruksjoner
Bærekonstruksjonen i taket er i tre sperretak. Saltak, dette var en vanlig bygge måte på oppførings tidspunktet. Belagt med betong takstein.
Vinduer
Alle vinduskarmer/rammer i tre. Det er hovedsakelig ett-lags glass hvor det kan monteres tilleggs glass innvendig ved behov. Det er 2 vinduer fra 1990 med to-lags glass. Vinduene er ikke etter dagens standard.
Ytterdører og porter
Malt tre med profilerte utførelse, fra 1990-tallet.
Overflater på innvendige gulv
Malt tregulv og vinylbelegg.
Overflater på innvendige vegger
Malt panel, våtromsplater i dusj, panel.
Overflater på innvendig himling
Himlingsoverflater er malt panel.
Trapper og ramper
Hovedtrapp er av betong.
Balkonger, terrasser ol.
Terrasse mot syd, overbygget, med adkomst fra terreng, inngangsdør til kjøkken eller inngangsdør til trapperom/stue. Gode sol forhold.
Kjøkkeninnredning
Malt plassbygget kjøkken av ukjent alder i hjørne løsning. Ikke integrerte hvitevarer.
Innredning og garnityr for våtrom
Dusj montert på vegg, innredning med speil over, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin. Varmtvanns bereder.

Sidebygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1900 Kilde: Opplyst på befaringen. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Innredet med oppholdsrom i 1.etg og to soverom i 2.etg. Hva bygningen har som type betegnelse er ukjent.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	80 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	20	
2. etasje	10	Lav takhøyde så det er mulig det ikke er målbare arealer i deler av bygningen.
Sum bygning:	30	

Kommentar areal

Bta er beregnet på bakgrunn av innvendig oppmåling.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sidebygning

Bygning, generelt

Pilarer på mesteparten av fundamentering, reisverksvegger kledd med panel, saltak kledd med stålplater.
Inneholder i 1.etg. oppholdsrom med kjøkken løsning i et hjørne, 2.etg: to rom

Låve

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Antatt bygge år

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	150 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	50	
1. etasje	50	
Sum bygning:	100	

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Kommentar areal

Ca. arealer, bta er beregnet på bakgrunn av innvendig oppmåling.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

Bygning, generelt

Betong fundamenter på fjell og betong vegger i kjeller. Laftevegger i 1.etg og trevegger kledd med panel i gavelvegger. Saltak kledd med plater innvendig og takstein utvendig.

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1959 Kilde: Opplyst på befaringen.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Det er tidligere vært potetkjeller og vognskjul som er blitt tilbygget med en carport senere.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Et hus som er noe upraktisk i forhold til at er små porter i huset.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	21	
1. etasje	33	
Sum bygning:	54	

Kommentar areal

Ca. arealer målt på befaring. Det er mulig med noe avvik på arealer da det er forskjellige nivåer og tilpasninger i bygget, dette er mindre avvik som ikke påvirker verdien på bygningen

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus

Bygning, generelt

Betong plate på grunn, betong vegger i delen som tidligere var potetkjeller. Reisverksvegger kledd med panel ute i vegger og tak, saltak kledd med stålplater.
Tilbygget carport senere.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Vognskjul

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Antatt bygge år

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	70 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	54	
Sum bygning:	54	

Kommentar areal

Bta er beregnet på bakgrunn av innvendig oppmåling.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vognskjul

Bygning, generelt

Pilarer på mesteparten av fundamentering, reisverksvegger kledd med panel, saltak kledd med stålplater.
Inneholder vedrom og vognskul.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Salg av bygg 450 kg a kr 4,0 kr 1 800,- Areal og kulturlandskapstillegg kr 380,- Sum inntekter kr 2 180,- Kostnader: Såkorn, gjødsel, kalk, plantevern, frakt kr 630,- Maskin kostnader kr 480,- Arbeids kostnader kr 590.- Sum kostnader kr 1 700,- Grunnrente pr. dekar kr 480,- Det legges til grunn grunnrente kr 480 pr dekar/år Konsesjonsloven angir kapitaliseringsrente på 4 % Dette gir en verdi på dyrka mark kr 12 000,- pr dekar. Samlet verdi framkommer som følger: 34 dekar x 12 000 kr/ dekar= 408 000,-	408 000
Skog	Det er 64 430 kr innestående på skog konto per 01.01.2026 dette er vurdert med i verdien på skogen . Produksjonsevne totalt - kbm Tall hentet fra skogbruks plan fra år 1996 Produksjonsevne pr daa - 0,32kbm Data kalkulert balansekvantum - 53 Eier tok ut 768kbm i år 2024 og 825kbm i år 2026. Rotnetto framkommer som følger: Andel sagtømmer settes til 60 % og massevirke til 40% Inntekter. 490 kr/kbm kostnader: Hogst og kjøring. 130 kr/kbm Adm. 5 kr/kbm Måleavgift. 5 kr/kbm Skogkultur 40 kr/kbm Andre utgifter. 10 kr/kbm Sum kostnader pr kbm 190 kr/kbm Rotnetto 300 kr/kbm Kaptalisering 4 % Årlig avkastning. 53kbm x 300 kr/kbm= 15 900,- Samlet avkastning kr 15 900,- oppkapitalisering med 4 % gir kr 397 500,- Jakt: Det legges til grunn elg og rådyr kan leies ut for kr 7 pr dekar = 1 491,- per år Samlet verdi: oppkapitalisert med 4 % gir kr 37 275,-	500 000
Boverdi	I retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven er det innført et begrep som heter boverditillegg. Utifra at eiendommen skal tjene som bolig i tillegg til næring kan det gis et tillegg for å harmonisere prisnivået til boliger i området. Boverd tillegget skal fange opp det en vanlig kjøper i markedet er villig til og gi i tillegg til den avkastningen eiendommen kan gi. Gårdsbruket har en landlig og pen beliggenhet.	600 000
Sum andre verdikomponenter:		**1 508 000**

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514

Norsk takst

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 700 000
	Sidebygning	Kr.	80 000
	Låve	Kr.	150 000
	Uthus	Kr.	50 000
	Vognskjul	Kr.	70 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	408 000
	Skog	Kr.	500 000
	Boverdi	Kr.	600 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**3 558 000**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Indre Østfold avd. Mysen	Oppdragsnr.	329260012
Addresse	Trosvikveien 203		
Postnr.	1870	Sted	ØRJE
Selgers navn	Anne-Mette Moe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

3412717/43

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Biovac renseanlegg og borrevann.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet undertak, takpapp, lekter, takstein, beslag, takrenner, nedløp. Dette ble utført August 2019.

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av oss selv.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Meget gamle vinduer, ett lags glass. Noen med sprekker.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge gammel takst er det etterisolert i 1990. Dette var før jeg kjøpte det. Pluss byttet noen vinduer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier. Harald Bjørnstad

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Taklampe virker ikke på blått soverom 2 etg.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Etterisolert og byttet noen vinduer i følge gammel takst

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus kan forekomme i uthus og noe i kott og kjøkkenbenk i hovedhus

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved ekstremvær som eksempel stormen Hans. Kan en villbekk flyte over og det vil bli en del vann på jordet. Bekken ble da lagt om og lagt nye lengre rør under veien. Deler av veien ble da skyllet vekk, denne skaden ble da dekket av Landbruksdirektoratet.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Tilsynsrapport fra Marker kommune , kontroll på Biovac viser for mye fosfor i vann.. Servicepersonell skal foreta justeringer ved neste tjeneste.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

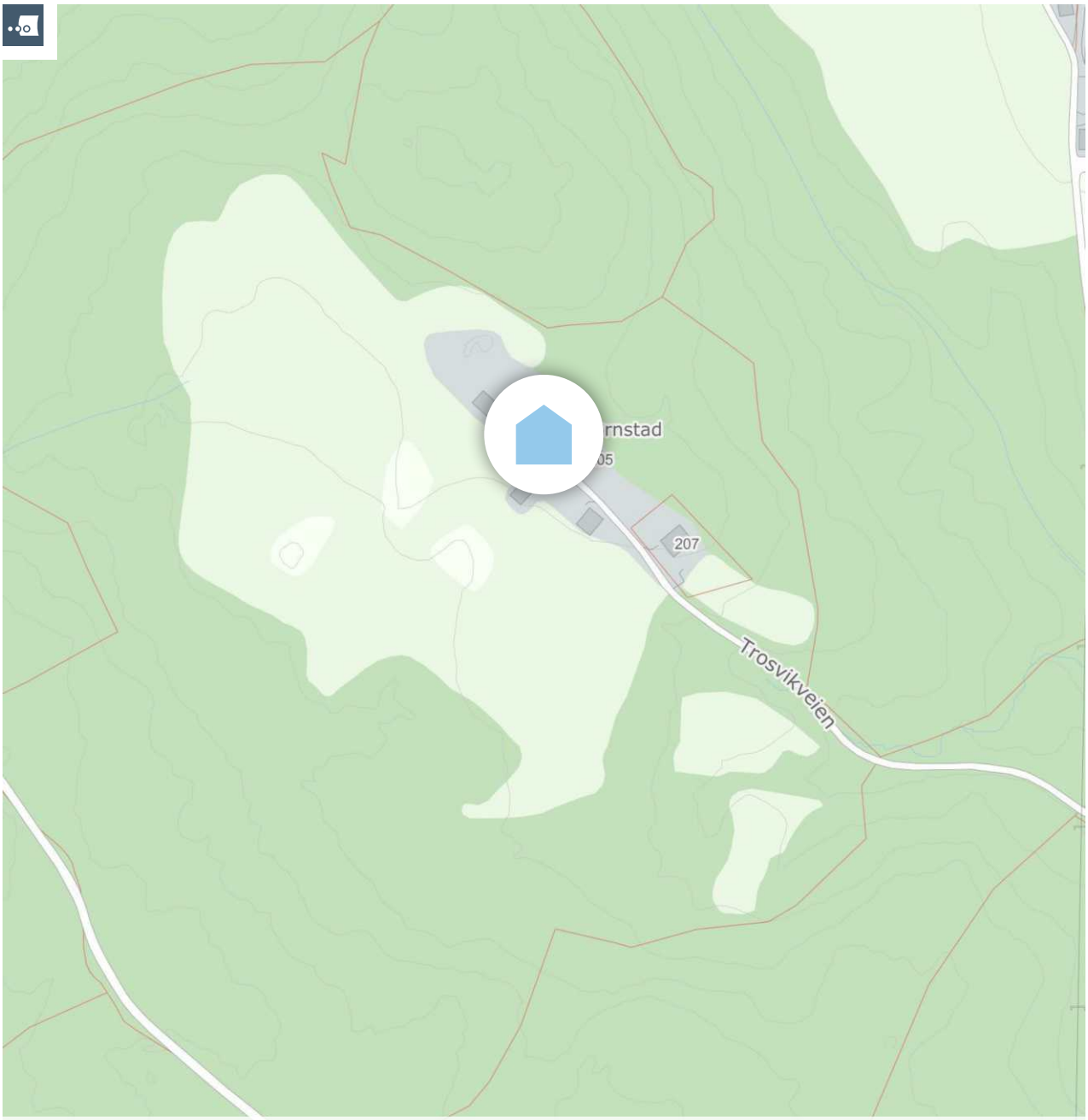
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.05.2026

Signert av *Anne-Mette Moe*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TROSVIKVEIEN 203

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Indre Østfold den 10.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Aanonsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Trosvikveien 203, 1870 ØRJE

Landbruk på selveiertomt, bygget i 1700

GNR 61 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3122 MARKER GRUNNKRETS KLOKKERUD

Verdivurdert til

3 550 000

-	3 550 000	31 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1700

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Trosvikveien 203 er et sjarmerende småbruk på hele 213 dekar med ca. 34 dekar dyrket mark og betydelige skogarealer. Eiendommen har en fredelig og naturskjønn beliggenhet i Marker kommune, omgitt av skog og kulturlandskap. Tunet består av et karakterfullt våningshus fra 1700-tallet som er oppgradert gjennom årene, samt sidebygning, låve, uthus og vognskjul. Jordene ligger samlet rundt tunet med enkel adkomst, og eiendommen egner seg godt for grasproduksjon, beite, hobbylandbruk eller mindre dyrehold. Her får du en sjelden kombinasjon av landlig ro, flotte friluftsmuligheter og et gårdstun med stort utviklingspotensial. Et attraktivt småbruk for deg som ønsker plass, natur og muligheten til å skape din egen landlige drøm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.07.2007		16.07.2007	-	1 360 000	-	1 360 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Utskriftsdato: 27.05.2026

Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje
Telefon: 69 81 05 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trosvikveien 203, 1870 ØRJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Kontrollgebyr privat avløp	690,00 kr
Slamtømming anlegg med tankvolum 1-4 m3	2 550,24 kr
Feie-/tilsynsgebyr pr pipeløp	1 182,00 kr
Slamtømming anlegg med tankvolum 1-4 m3	2 772,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	1 662,00 kr
Sum	**8 856,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Kontrollgebyr privat avløp	0%	1	810.00	1/1	0 %	810,00 kr	337,50 kr
Feie-/tilsynsgebyr pr pipeløp	0%	2	1000.00	1/1	0 %	2 000,00 kr	833,35 kr
Slamtømming anlegg med tankvolum 1-4 m3	15%	1	5100.48	1/1	0 %	5 100,48 kr	2 125,20 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	496650	3.00	1/1	0 %	1 489,00 kr	620,41 kr
					Sum	**9 399,48 kr**	**3 916,46 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Marker kommune

Postadresse: Postboks 114, 1871 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

E-post: post@marker.kommune.no

Utskriftsdato: 28.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trosvikveien 203, 1870 ØRJE								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.05.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen
Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3122	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	59630594	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	147065590	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Trosvikveien 203, 1870 ØRJE

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn	Wiking A/S	Wiking 2
Kjøkken	Vedkomfyr		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.11.2024	Tilsyn	06.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59630594

BruksenhetId	59630614	**Bygningstype**	Fritidsbolig

Bygningsnummer	147065604	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Trosvikveien 205, 1870 ØRJE

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 59630614

BruksenhetId	59630695	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147065612	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 59630695.

BruksenhetId	59630693	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147065582	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 59630693.

BruksenhetId	59630692	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147065574	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 59630692.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Marker kommune
Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje
Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 27.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Marker kommune

Kommunenr.	3122	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trosvikveien 203, 1870 ØRJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200501
Navn	Kommuneplan Marker kommune 2005-2017
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 213 057 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Id	22120160002
Navn	Kommuneplan 2018-2028
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	25.03.2019	
Delarealer	**Delareal**	20 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	1 m^2
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare

velkommen til
Marker kommune

KOMMUNEPLANENS AREALDEL MARKER KOMMUNE 2005-2017



PLANBESKRIVELSE
og
UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Vedtatt av Marker kommunestyre 22. november 2005

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 KOMMUNEBESKRIVELSE 7

1.1 BELIGGENHET 7
1.2 VEGER 7
1.3 MARKSLAGSFORDELING 7
1.4 TOPOGRAFI 8
1.5 GEOLOGI 8

2 BOLIGOMRÅDER 9

2.1 BYGGEBEHOVET 9
2.2 PLANLAGTE BOLIGOMRÅDER 10

3 INDUSTRIOMRÅDER 11

4 HYTTEOMRÅDER OG CAMPING 12

4.1 EKSISTERENDE HYTTEOMRÅDER 12
4.2 PLANLAGTE HYTTEOMRÅDER 12
4.3 CAMPINGPLASSER 12

5 OFFENTLIG FORMÅL 13

6 ALLMENNYTTIG FORMÅL 13

7 LANDBRUK 13

7.1 LANDBRUKSAREALENE 13
7.2 JORDBRUK 14
7.3 SKOGBRUK 15
7.4 SKOGSVEIER 16
7.5 INNTEKT OG SYSSELSETTING 17
7.6 ANDRE NÆRINGSGREINER I TILKNYTNING TIL LANDBRUKET 18
7.7 SKYTEBANER 18

8 FRILUFTS- OG VERNEOMRÅDER 19

8.1 FRILUFTSOMRÅDER 19
8.2 NATURRESERVAT 19
8.3 OMRÅDER SOM SKAL BÅNDLEGGES 20
8.4 FORNMINNER OG FREDEDE BYGNINGER/ ANLEGG 20

9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING 21

10 VANNOMRÅDER 22

11 UTFYLLENDE BESTEMMELSER 24

PLANBESKRIVELSE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

MARKER KOMMUNE

Arealdelen tilhører kommuneplanens langsiktige del, og er samordnet med handlingsprogrammet. Arealdelen har et tidsperspektiv på 3 valgperioder, altså 12 år. I henhold til Plan- og bygningslovens § 20-1 skal arealdelen vurderes og rulleres en gang i løpet av hver valgperiode, altså hvert 4.år.
Arealdelkartet er utarbeidet i målestokk 1:50.000, med sentrumsområdet vist i målestokk 1:5.000.

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

1. **Byggeområder**; herunder
   - Boligområder
   - Fritidsbebyggelse
   - Offentlige bygninger
   - Allmennyttig formål

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

2. **Landbruks-, natur- og friluftsområder**; herunder
   - LNF-område 1; Spredt boligbygging tillatt.
   - LNF-område 2; Spredt hyttebygging tillatt.
   - LNF-område 3; Spredt bolig- og hyttebygging kan tillates etter angitte kriterier.
   - LNF-område 4; Byggeforbud

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

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

   Områder som skal båndlegges, herunder
   - I påvente av vern etter friluftsloven (RF)
   - I påvente av vern etter naturvernloven (N)

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

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

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

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

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

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

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

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

I arealdelen inngår følgende eksisterende reguleringsplaner:

R.1 TORPÅSEN ØST, stadfestet 27.10.70.

R.2 LIHAMMEREN, stadfestet 08.08.73. Mindre vesentlig reguleringsendring 13.04.88.

R.3 HELGETJERN ØST, stadfestet av fylkesmannen 27.08.79. Mindre endringer av 11.05.83, og 14.01.87.

R.4 HELGETJERN ØST, GLIMPEX, stadfestet av fylkesmannen 21.11.83.

R.5 KILEBU, stadfestet av fylkesmannen 23.04.85.

R.6 E-18 GJENNOM ØRJE, stadfestet av fylkesmannen 06.08.86.

R.7 SLETTA, stadfestet av fylkesmannen 23.03.87.

R.8 DEL AV ØRJE SENTRUM - HØVLERITOMTA, egengodkjent 30.06.87. Mindre vesentlig endring 02.09.04.

R.9 ØSTRE OTTEID, egengodkjent 30.06.87.

R.10 ØRJE TOLLSTEDOMRÅDE E.18/ RIKSGRENSEN, egengodkjent 20.12.88.

R.11 DEL AV ØRJE SENTRUM, SYD FOR STORGATA, egengodkjent 30.10.90.

R.12 KROGSTAD, egengodkjent 04.12.90.

R.13 ØRJE KONTROLLSTASJON, egengodkjent 30.04.92.

R.14 GANG- OG SYKKELSTI LANGS RV-21, egengodkjent 01.12.92.

R.15 OMREGULERING FOR DEL AV FOSHAUG, egengodkjent 16.03.93.

R.16 RØRVIK CAMPING, egengodkjent 27.06.95.

R.17 NORDRE BOTTEN VILLMARKSSENTER, egengodkjent 27.06.95.

R.18 RØDENES PRESTEGÅRD, egengodkjent 19.12.95.

R.19 E-18 ØRJE – EIDSBERG GRENSE, stadfestet 03.12.97.

R.20 MASSETAK HOLO, egengodkjent 15.12.98.

R.21 OTTEID, egengodkjent 24.06.99.

R.22 BRÅRUDJORDET, egengodkjent 08.02.00. Mindre vesentlig endring 08.06.00.

R.23 GRÅBØLSØDEGÅRD, egengodkjent 12.03.02.

R.24 AASEBY CAMPING, egengodkjent 11.02.03.

R.25 BRÅRUDTANGEN, egengodkjent 11.02.03.

R.26 HYTTEFELT ENG, egengodkjent 30.03.04.

R.27 JOVAL CAMPING, egengodkjent 11.05.04.

R.28 Bebyggelsesplan NEBBA, godkjent 17.06.04.

<u>Reguleringsplaner under utarbeidelse:</u>

Fortau Lihammeren – Ørje

Hyttefelt Spjudnes

Ørjetun

1 Kommunebeskrivelse

1.1 Beliggenhet

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

Avstander:

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

1.2 Veger

Veinettet i kommunen

Riksvei	77,6 km
Fylkesvei	51,1 km
Kommunal vei	36,0 km
Sum	164,7 km

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

1.3 Markslagsfordeling

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

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

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

Annet areal
Myr, jorddekt fastmark, fjell m.v. ..... 14.300 daa

TOTALT JORDREGISTERAREAL I KOMMUNEN 362.202 daa

1.4 Topografi

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

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

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

1.5 Geologi

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

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

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

Malmforekomster:

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

Mineralske råstoffer og naturstein:

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

2 BOLIGOMRÅDER

2.1 Byggebehovet

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

I perioden 2000 –2003 fordelte boligbyggingen seg slik:

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

Erfaringene viser at en boligbygging på rundt 20 boenheter pr. år gir et omtrent uforandret folketall i kommunen.
Med hensyn til boligavgangen, regnes det med et erstatningsbehov på 0,6%.

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

På ett eller annet tidspunkt vil etterspørselen etter boligtomter i Marker kommune antagelig øke merkbart. Kortere og raskere vei til Oslo og økende boligpriser og mangel på utbyggingsområder mot nord-vest vil tilslutt være et vesentlig utviklingstrekk.
Antallet husholdninger av enslige er noe økende i forhold til tradisjonelle familie-husholdninger. Høyere levealder gjør at den forholdsvise andel av eldre øker, og vil fortsette å øke. En må derfor regne med å få et stigende antall eldre enslige. Det legges på denne bakgrunn opp til en fortsatt utbygging på Bråruddjordet (Ørje sentrum) med omsorgsboliger, i kombinasjon med tomter for både eneboliger og tettere småhusutbygging (variert tilbud i sentrum).

HOVEDELEMENTER SOM LEGGES TIL GRUNN FOR NY BOLIGBYGGING I PLANPERIODEN

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

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

2.2 Planlagte boligområder

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

Utenfor Ørje:
- Otteid (regulert)

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

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

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

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

Aktuelle utbyggingsområder:

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

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

3 INDUSTRIOMRÅDER

Av eksisterende regulerte industriområder har kommunen følgende arealer:

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

Som arealreserve for ny industrietablering i perioden har kommunen ferdig regulert Sletta industriområde. Ca. 23.500 m^2 er ferdig opparbeidet. Det er fortsatt ledige tomter på området, og kommunen har opsjon på ytterligere ca. 71.000 m2.

Området ligger ved E-18, og det tillates oppført lager- og industribebyggelse i inntil 2 etasjer (maks. gesimshøyde 7m).
Brutto utnyttelsesgrad ligger på 0,6. (Forholdet mellom brutto golvareal og brutto grunnareal.) I dette ligger det at resterende område maksimalt kan bebygges med ca. 42.600 m^2 brutto golvflate industri- og lagerbygg. Tillatt samlet utnyttelse fordeles innenfor området etter netto tomteareal.

4 HYTTEOMRÅDER OG CAMPING

4.1 Eksisterende hytteområder

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

UREGULERTE HYTTEOMRÅDER:

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

(Enkelthytter spredt over kommunen inngår ikke i oversikten.)

REGULERTE HYTTEOMRÅDER:

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

4.2 Planlagte hytteområder

De største hyttefeltene er vist som eksisterende hytteområder på plankartet. Av nye hyttefelt inngår arealer ved Grislingås, Broken, Ytterbøl, Fløvik (utvidelse H7), og en utvidelse av Spjudnes (utvidelse H8).
For øvrig er det i kommuneplanen avsatt soner hvor spredt hyttebygging er tillatt (LNF-2) dersom tekniske anlegg kan løses på en tilfredsstillende måte.

4.3 Campingplasser

Det er 3 uregulerte og 3 regulerte campingplasser i kommunen.

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

UREGULERTE CAMPINGPLASSER:
C1; Rakkestadvika Camping
C2; Kåtorp Camping
C3: Sukken Camping
REGULERTE CAMPINGPLASSER:
C4; Rørvik Camping (R16)
C5; Jåvall Camping (R27)
C6; Aaseby Camping (R24)

5 OFFENTLIG FORMÅL

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

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

6 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Områdene for allmennyttige formål består i hovedsak av kommunens forsamlingshus. Hver av de 4 naturlige geografiske delene av kommunen har sitt grendehus. Søgård nedlagte skole og Otteid grendehus dekker denne funksjonen for de områder som tilhører tidligere Øymark. Vestheim grendehus samt Bondestua ivaretar denne funksjonen i tidligere Rødenes kommune.
Det er i kommunen følgende bedehus: Øymark misjonshus, Stikle bedehus, Ørje bedehus, Filadelfia Ørje, Frikirken Ørje, Klund bedehus og Ulfsby bedehus.
I tillegg er det forsamlingshus på Sjøglimt leirsted og Ytterbøl senter.
Ytterligere forsamlingshus er det i Marker rådhus og kommunens skoler og 4 kirker. Disse er alle nevnt ellers i kommuneplanen og har betegnelsen "offentlige formål".

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

7 LANDBRUK

7.1 Landbruksarealene

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

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

I følge jordbrukstellingene er det følgende arealer og driftsenheter i Marker:
Totalt antall landbrukseiendommer i kommunen: 395

Gjennomsnittsstørrelse jordbruksareal: Rødenes: 110 daa
Øymark: 95 daa

Gjennomsnittsstørrelse skogbruksareal: 775 daa

Antall driftsenheter i jordbruket

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

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

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

PRODUKSJONSFAKTA

7.2 Jordbruk

Areal av ulike vekster, etter jordbruksareal i drift, daa

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

Utviklingen av melkeproduksjonen

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

Utviklingen av eggproduksjonen

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

Utviklingen av slaktekyllingproduksjon:

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

Utviklingen av svineproduksjon:

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

7.3 Skogbruk

Skogens fordeling etter produktivitet

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

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

Produktiv skog fordelt på hogstklassene

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

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

Stående kubikkmasse fordelt på de ulike hogstklassene

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

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

Stående kubikkmasse fordelt på hovedtreslagene

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

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

Årlig tilvekst og avvirkning i Marker

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

Kilde: Skogavgiftssystemet 1991-2003. Skogbrukstakst for skogen i Marker av Havass (1995-98) og Norskog (1989-90).
[1] I tillegg kommer avvirkning til eget bruk og vedhogst.

Diverse statistikk

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

Kilde: Skogavgiftssystemet

7.4 Skogsveier

	Km
Bilveier	247
Traktorveier	50

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

Som det går fram av ovenstående er det 247 km bilveier og 50 km traktorveier i Marker. I 1997 ble det utarbeidet hovedplan for skogsveier i Marker for perioden 1997 - 2007. I henhold til planen er det i denne perioden ytret ønske om å bygge 9,3 km nye skogsbilveier og 13,2 km traktorveier. Hovedplanen for veier er imidlertid ikke bindende for skogsveibyggingen i kommunen og det blir stadig fremmet enkeltplaner som ikke er tatt med i oversiktsplanen. Hittil i perioden er det bygd 14 km med skogsbilvei i tillegg til opprusting av eksisterende veier og traktorveibygging.
Det vil bli gjennomført Miljøregistrering i Skog i perioden 2005-06. Da vil vi også få bedre oversikt over data knyttet til viktige biologiske områder i skogen.

7.5 Inntekt og sysselsetting

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

Oppgavegivers opplysning om inntekt:

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

Antall arbeidstimer i landbruket

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

Kilde Jordbrukstellingen 1999 -SSB

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

Enheter med tilleggsnæring

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

Kilde Jordbrukstellingen 1999 –SSB

Opplysninger om bruker

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

Kilde Jordbrukstellingen 1999 –SSB

7.6 Andre næringsgreiner i tilknytning til landbruket

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

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

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

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

7.7 Skytebaner

Eksisterende skytebaner er lag inn på plankartet:
D1: Steintjern/ Brutjern Søndre (ved E-18) (Søbybanen, trapbane)
D2: Gjølsjøødegården (ved E-18) (Rødser, pistolbane)
D3: Lintjern (Kråkehatt) (Rødenes skytebane, 100m, 300m og elgbane)
D4: Bærekas (Sandtorp, 100m, 200m og 300m)

8 FRILUFTS-OG VERNEOMRÅDER

8.1 Friluftsområder

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

Følgende friluftsområder er sikret:

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

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

8.2 Naturreservat

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

I medhold av Lov om naturvern av 19.juni 1970 er 5 våtmarks-områder fredet som naturreservat ved kongelig resolusjon av 22. desember 1978.
Disse er avsatt under båndlagte områder som naturreservat, og merket NR på plankartet.

NR1. Bredmosen naturresevat:	areal 665 daa
NR2. Kisselbergmosen naturreservat:	areal 735 daa
NR3. Langrasta naturreservat:	areal 180 daa
NR4. Spernesmosen naturreservat:	areal 185 daa
NR5. Storelimosen naturreservat:	areal 290 daa
NR6. Gjølsjøen	areal 1205 daa

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

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

Formålet med fredningen er:
a) Å bevare et minerogent (jordvannspåvirket) feltmyrkompleks av fattigmyrtype med partier av bakkemyr.
b) Å bevare et myrområde med et egenartet fugleliv.

8.3 Områder som skal båndlegges

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

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

8.4 Fornminner og fredede bygninger/ anlegg

FORNMINNER

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

FREDEDE BYGNINGER/ANLEGG

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

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

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

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

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

Tyndelsrud gårdstun: Ifølge kulturplanen bør dette gårdstunet sikres gjennom regulering.
Området ved Ørje sluser/Ørje brug er allerede sikret som spesialområde gjennom gjeldende reguleringsplan.

RUTINER NÅR DET GJELDER KULTURVERNOMRÅDER

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

9 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

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

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

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

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

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

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

10VANNOMRÅDER

I deler av Haldenvassdraget er det ved forskrift innført fartsgrenser:

5 knop er største tillatte hastighet innenfor følgende strekninger:
- Grislingås bru
- Årnnessundet
- Ørjeelva fra Liholmen til Ørje sluser

- Krogstadtjernet med utløp til Rødenessjøen

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

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

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

Øvrige vannområder anses i tillegg til ovenstående som verneverdige vannområder:

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

11 UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Marker kommune 2005 - 2016

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

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

BYGGEOMRÅDER

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

1.1 For nye områder avsatt til byggeformål kan det ikke iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike forhold, før området inngår i reguleringsplan.

1.2 Utbygging innenfor områder avsatt til byggeformål (bortsett fra hyttebebyggelse) kan ikke iverksettes før tekniske anlegg, herunder kloakkledning til renseanlegg, er etablert.

1.3 STØY: Miljøverndepartementets veiledende støygrenser i støyretningslinje T-1442 skal legges til grunn ved all nyetablering, tilbygg og påbygg.

1.4 KRAV OM TILGJENGELIGHET: Ved utbygging og gjennomføring av tiltak til allmennyttige formål skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

1.5 KJØPESENTRE: Kjøpesentre for detaljhandel med bruksareal over 3000 m^2 tillates ikke utenfor Ørje (jfr. planavgrensning på kommunedelplankart for Ørje, datert 17.06.99, revidert 17.03.00, .tegn.nr.1502-01A). Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter, bygningskomplekser og detaljhandelsparker som etableres, drives og fremstår som en klar avgrenset enhet eller område.

Unntatt fra forbudet er:

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

større elektriske artikler, peiser, ovner, trelast, og andre større byggevarer, samt varer fra planteskole/ hagesentre.
- Håndverks- og produksjonsbedrifter kombinert med detaljutsalg knyttet til virksomheten.

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

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

2.1 Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Det skal avsettes min. 30 m^2 felles eller offentlig areal pr.bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.

2.2 Det skal avsettes områder på min. 100 m^2 til nærlekeplasser for hver 30. bolig. Det skal være maks. 250m avstand mellom plassen og boligene de er ment å betjene.

2.3 For områder med over 30 bo-enheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på min. 1,5 da. for hver 150. bolig. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 400m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

2.4 Ved utformingen av planene bør det legges opp til en blanding av boligtyper: Eneboliger, leiligheter, terrasse-/ rekkehus, tett-lav, tunløsninger. Boliger utformet som ren blokkbebyggelse er ikke ønskelig.

2.5 Områdene skal ha sikker adkomst, og gode kommunikasjoner: Ved utforming av planene skal det i tilknytning til boligfeltet avsettes fortau/ gang- og sykkelveg, nødvendige busslommer, fotgjenger over-/ underganger etc.

2.6 Områdene skal inneholde grønne korridorer ut til omkringliggende friluftsområder / naturområder.

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

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

3.1 Det tillates inntil en hytte og ett uthus pr. tomt eller punktfeste. Bebyggelsen må ikke overstige 1 etasje med maksimal mønehøyde 5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Maksimal tillatt fasadelengde mot tilliggende synlige vann-/ sjøområder i Haldenvassdraget eller Store Le er 12 meter.

3.2 Innenfor en sone målt 100m fra strandlinjen i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vassdragene Haldenvassdraget og Store Le, skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 95 m^2. Utenfor dette beltet langs vassdragene skal samlet bruksareal for hytte og uthus ikke overstige 150 m^2,

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

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

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

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

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

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

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

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

SJØ- OG VASSDRAGSOMRÅDER

§11

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

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

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

REVIDERT I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS ANVISNINGER, 07.10.05, EEK

RETNINGSLINJER

SJØ- OG VASSDRAGSOMRÅDER

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

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

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

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

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

Klasse S1, friluftsområder

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

Spesielle verdier er:

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

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

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

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

Klasse S2, frilufts- og naturområde i kombinasjon

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

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

Klasse S3, natur- og kulturvernområde i kombinasjon

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

Spesielle verdier er:
Friluftsinteresser: Naturopplevelse, kano, fisking
Natur: Urørte naturområder
Kultur: Gamle fløtningsinnretninger og dammer

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

E18. Avkjørselsklasse 1. Meget streng holdning.

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

Riksveger og fylkesveg B-833 (Kallak – Skislett) og B-818 (gamle E18). Avkjørselsklasse 2. Streng holdning.

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

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

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

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

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

MILJØ OG SIKKERHET LANGS KOMMUNIKASJONSANLEGG

Langs riksvei er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere vegens midtlinje enn 30m, dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette gjelder ikke i Ørje sentrum.
Langs fylkesvei er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere vegens midtlinje enn 12,5m, dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, gjelder følgende:

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

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

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

REVIDERT I HENHOLD TIL FYLKESMANNENS ANVISNINGER, 07.10.05, EEK

Oversiktskart

Adresse: **Trosvikveien 205, 1870 Ørje**
Gnr/Bnr: **3122/61/2/0/0**

Målestokk: 1:10000
Beregnet areal: 213057 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026



Matrikkelkart

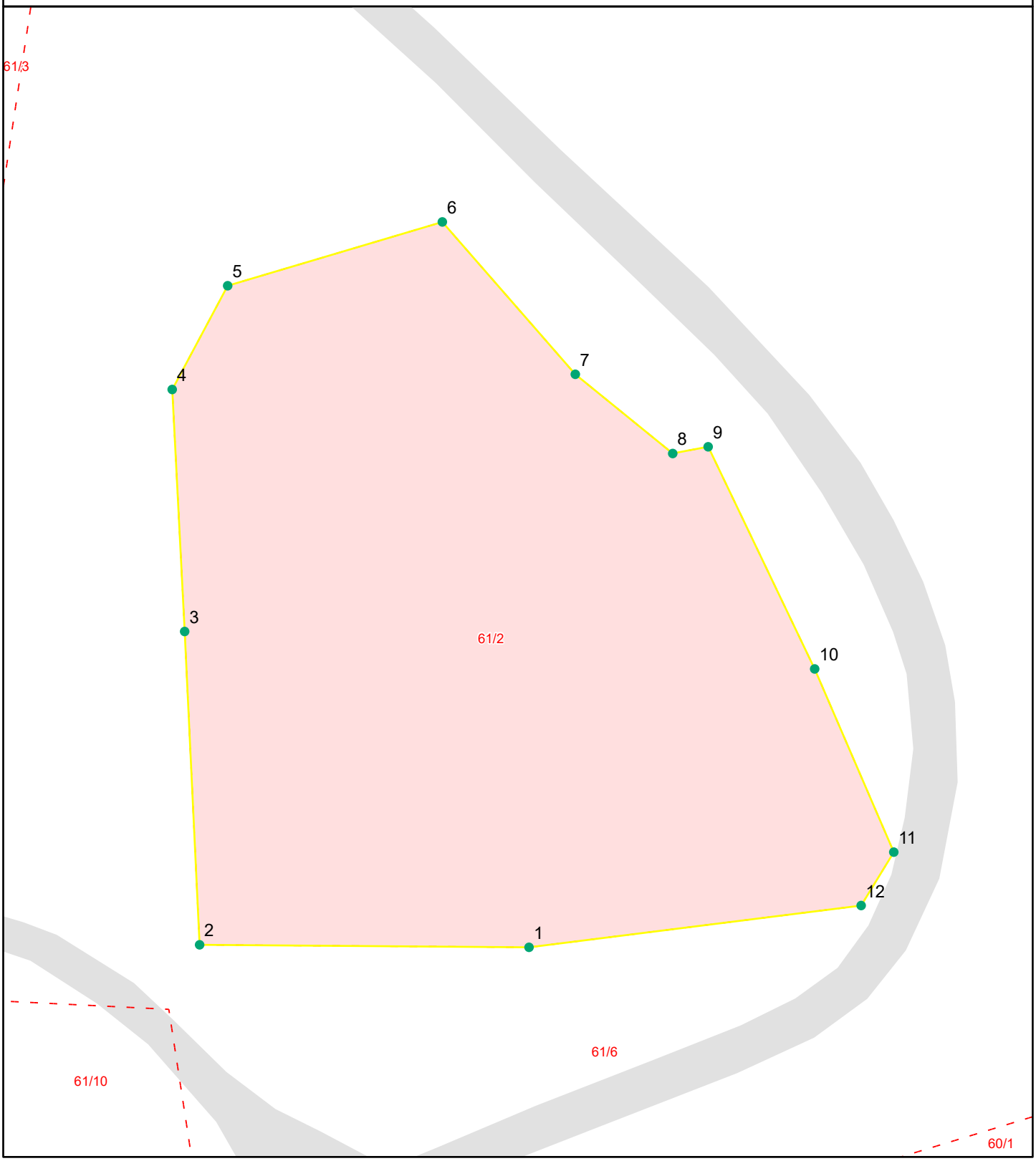
Adresse: **Trosvikveien 205, 1870 Ørje**
Gnr/bnr: **3122/61/2/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3210 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3210 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6612856.62	644676.31	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.41	0
2	6612856.85	644645.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.91	0
3	6612885.72	644644.53	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.33	0
4	6612908.02	644643.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	10.85	0
5	6612917.58	644648.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.67	0
6	6612923.46	644668.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.65	0
7	6612909.42	644680.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	11.58	0
8	6612902.12	644689.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	3.33	0
9	6612902.74	644692.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.71	0
10	6612882.27	644702.67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.39	0
11	6612865.39	644709.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	5.77	0
12	6612860.47	644706.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.9	0

Matrikkelkart

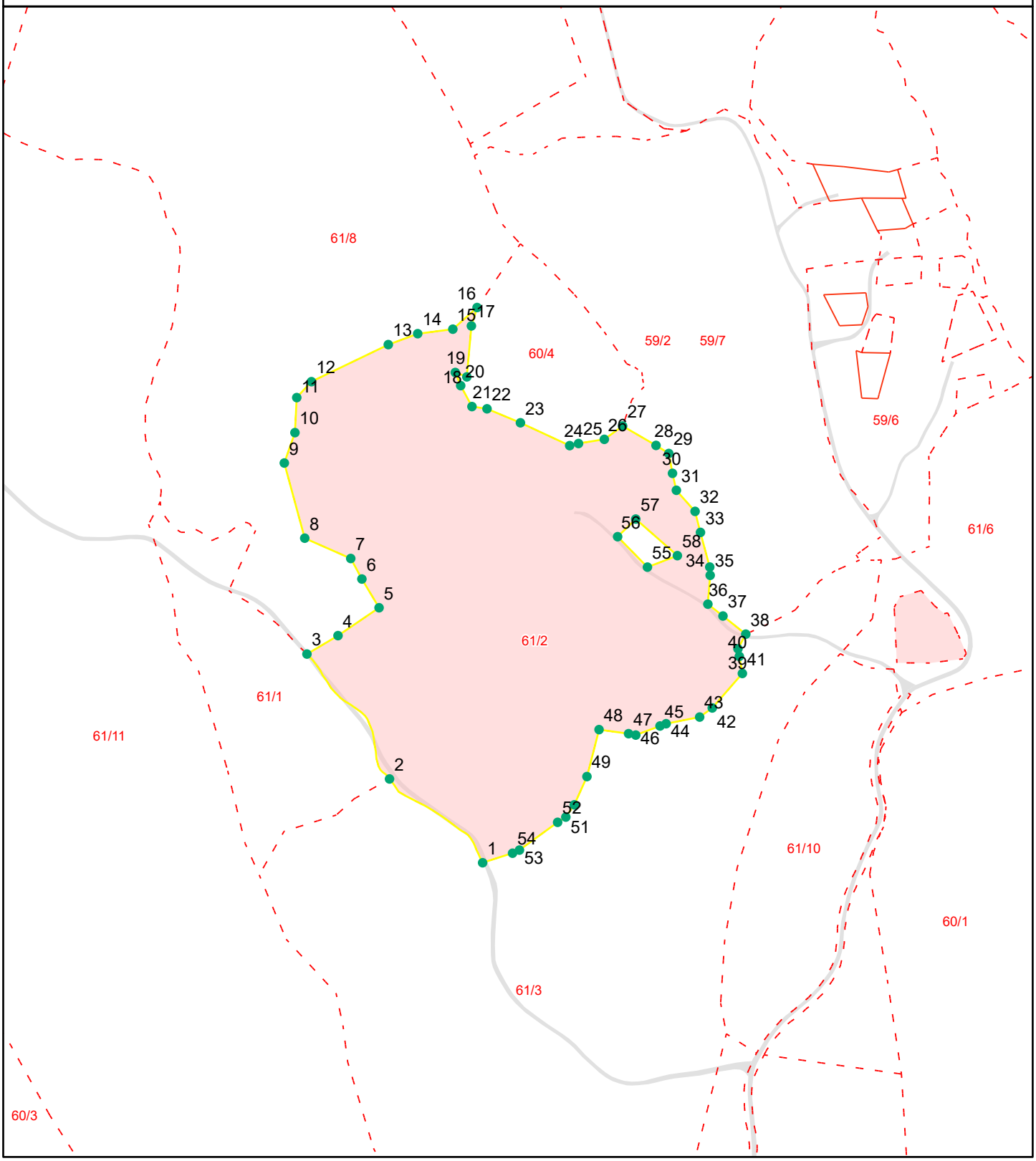
Adresse: **Trosvikveien 205, 1870 Ørje**
Gnr/bnr: **3122/61/2/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 123495 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 123495 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6612672.57	644263.62	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	119.12	0
2	6612749.78	644177.7	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	143.69	0
3	6612864.87	644101.51	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.33	0
4	6612881.87	644130.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	45.78	0
5	6612907.54	644168.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.86	0
6	6612934.01	644152.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.55	0
7	6612952.94	644141.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	46.41	0
8	6612971.66	644099.46	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	71.78	0
9	6613040.91	644080.61	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.67	0
10	6613068.9	644090.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.34	0
11	6613101.19	644092.1	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	19.99	0
12	6613115.87	644105.66	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	78.72	0
13	6613150.01	644176.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.95	0
14	6613160.08	644203.71	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.69	0
15	6613164.24	644236.13	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.98	0
16	6613184.18	644258.51	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	17.74	0
17	6613167.24	644253.25	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.16	0
18	6613120.28	644249.04	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	11.4	0
19	6613124.35	644238.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.12	0
20	6613112.22	644243.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.93	0
21	6613092.92	644253.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.04	0
22	6613090.86	644267.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.44	0
23	6613077.97	644298.52	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	50.08	0
24	6613056.94	644343.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	8.39	0
25	6613058.87	644352.12	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	24.14	0
26	6613062.73	644375.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.89	0
27	6613075.05	644392.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	35.66	0
28	6613057.14	644423.64	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.95	0
29	6613049.69	644435.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.61	0
30	6613031.4	644438.84	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	16.02	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 123495 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6613015.79	644442.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	26.01	0
32	6612996.35	644459.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20	0
33	6612976.98	644464.66	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.07	0
34	6612945.05	644473.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.61	0
35	6612937.45	644473.62	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	26.68	0
36	6612910.86	644471.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	17.71	0
37	6612899.93	644485.42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	26.88	0
38	6612883.21	644506.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.31	0
39	6612869.7	644499.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.05	0
40	6612862.76	644500.51	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	16.01	0
41	6612847	644503.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	42.23	0
42	6612815.21	644475.54	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.34	0
43	6612806.82	644463.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	31.55	0
44	6612800.69	644432.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.02	0
45	6612798.59	644427.33	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.9	0
46	6612790.21	644404.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.77	0
47	6612791.51	644398.31	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	27.5	0
48	6612795.26	644371.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.7	0
49	6612751.99	644359.89	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.52	0
50	6612725.96	644348.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.76	0
51	6612714.66	644340.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	8.97	0
52	6612709.83	644332.84	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	43.54	0
53	6612684.26	644297.61	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.98	0
54	6612681.38	644291.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.01	0
55	6612944.97	644415.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	39.3	0
56	6612973.03	644388.21	Ikke spesifisert	Kors	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.31	0
57	6612989.26	644404.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	51.11	0
58	6612955.56	644443.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.61	0

Matrikkelkart

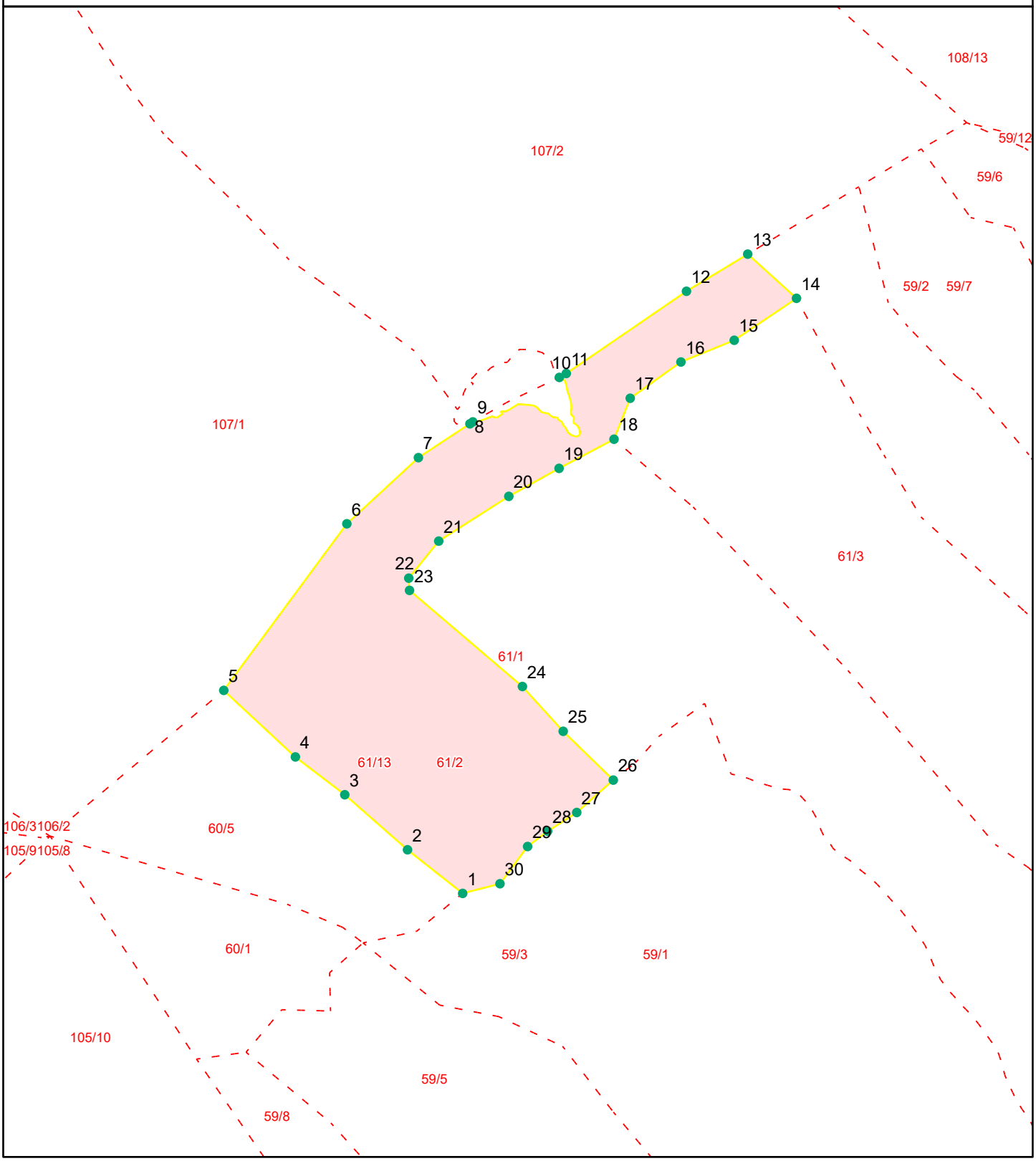
Adresse: **Trosvikveien 205, 1870 Ørje**
Gnr/bnr: **3122/61/2/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 86352 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 86352 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6613864.21	643126.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	64.87	0
2	6613904.41	643075.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	77	0
3	6613955.13	643017.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	57.37	0
4	6613989.97	642971.8	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	90.19	0
5	6614051.29	642905.69	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	191.01	0
6	6614204.8	643019.29	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	89.87	0
7	6614265.75	643085.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	56.87	0
8	6614296.92	643132.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	3.19	0
9	6614298.67	643135.53	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	179.33	0
10	6614339.67	643215.36	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.34	0
11	6614343.27	643221.76	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	134.37	0
12	6614419.05	643332.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	66.1	0
13	6614453.28	643389.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	60.71	0
14	6614412.56	643434.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	69.27	0
15	6614373.91	643376.76	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	53.12	0
16	6614353.88	643327.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	57.5	0
17	6614320.48	643280.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.61	0
18	6614282.73	643265.83	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	57.4	0
19	6614255.87	643215.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	53.07	0
20	6614230.08	643168.75	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	76.73	0
21	6614188.83	643104.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	43.94	0
22	6614154.69	643076.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	11.28	0
23	6614143.43	643077.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	136.78	0
24	6614054.86	643181.3	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	55.86	0
25	6614013.59	643218.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	64.5	0
26	6613968.63	643265.16	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	45.06	0
27	6613938.77	643231.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	31.94	0
28	6613921.52	643204.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.22	0
29	6613907.44	643186.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	42.77	0
30	6613873.12	643160.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	35.57	0

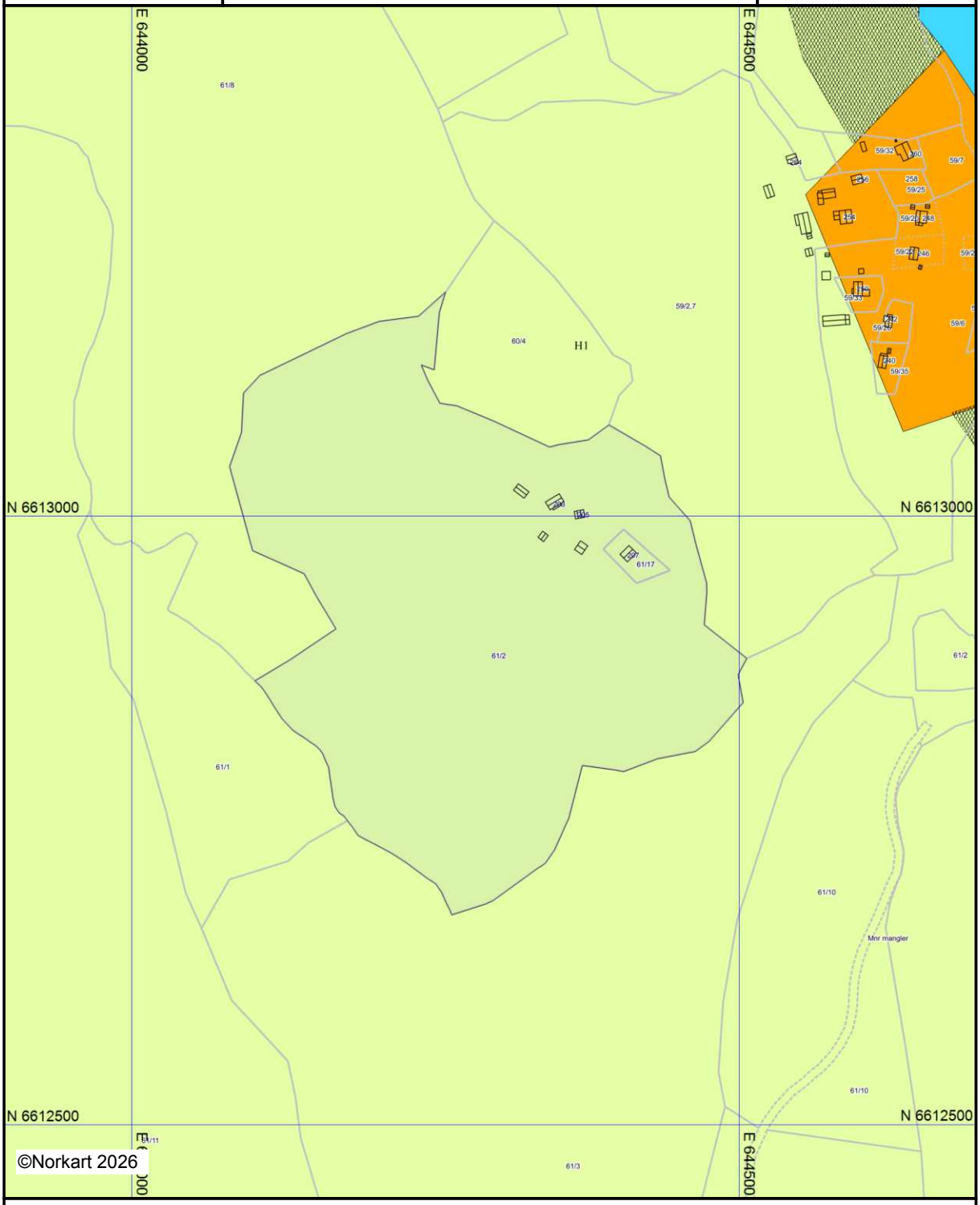
Marker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/2
Adresse: Trosvikveien 203
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- LNF-område
- Friluftsområde i sjø og vassdrag - eksisterend
- Grense for restriksjonsområde
- XXXXXXX Byggeforbud langs vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

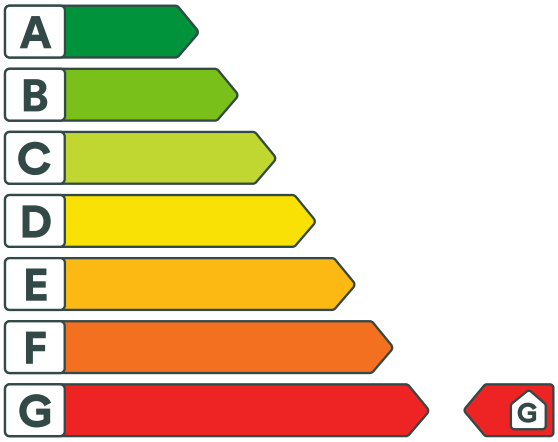
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

enova

Energiattest



Adresse **Trosvikveien 203, 1870 ØRJE**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309852**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147065590**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1700**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **417,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **457,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 852 kWh**

Trosvikveien 203, 1870 ØRJE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Trosvikveien 203, 1870 ØRJE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Trosvikveien 203

SKOLER

Marker kommune - Marker skole (1-1...	20 min
352 elever, 21 klasser	20 km
Mysen videregående skole	28 min
800 elever, 50 klasser	27 km
Askim videregående skole	34 min
850 elever, 47 klasser	38.1 km

SPORT

Krone stadion	8 min
Havnås skole	15 min
Family Sports Club Ørje	19 min
Sporty Fitness	21 min

VARER/TJENESTER

Mysen Bysenter	27 min
Morenen Kjøpesenter	26 min
Vitusapotek Ørje	19 min
Apotek 1 Trøgstad	21 min
Mysen Vinmonopol	28 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Trossvik	4 min
Linje 412, 475	2.1 km
Mysen stasjon	29 min
Linje R22	27.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

BARNEHAGER

Havnås barnehage (1-5 år)	15 min
24 barn	16.2 km
Plommehagen barnehage (1-5 år)	19 min
33 barn	18.8 km
Tussilago barnehage (1-5 år)	19 min
46 barn	19.6 km

DAGLIGVARE

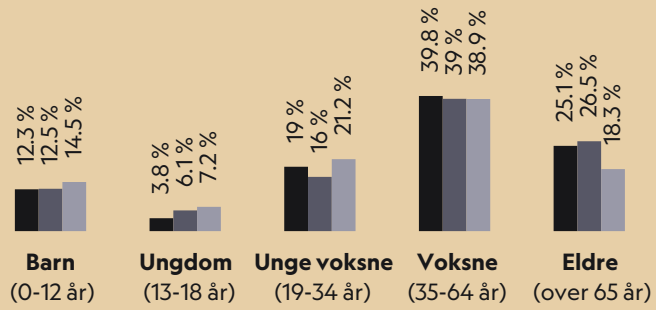
Coop Prix Hemnes	19 min
Coop Extra Ørje	19 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

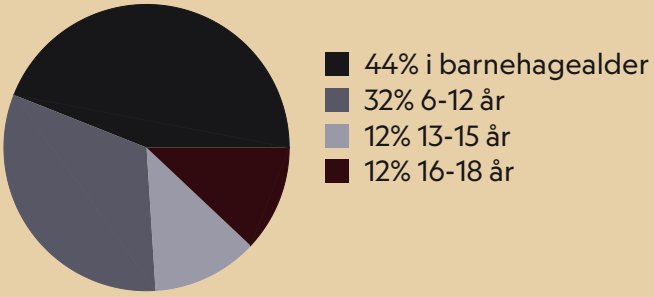
Coop Prix Hemnes	19 min
Coop Extra Ørje	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Klokkerud	209	120
Kommune: Marker	3 578	1 885
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trosvikveien 203, 1870 Ørje
Gnr. 61, Bnr. 2 og Gnr. 61, Bnr. 13, Marker kommune.

Oppdragsnummer:
329260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold avd. Mysen

Saksbehandler: Andreas Aanonsen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 991 29 762

E-post: andreas.aanonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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