PRIVATMEGLEREN
RAKKESTAD

LERVIK HYTTEFELT 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Rakkestad

Oppdragsnr.
192250023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Hansen	Ida Aagaard

Gateadresse
Lervik Hyttefelt 15

Poststed	Postnr
AREMARK	1798

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 5997057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250023

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - Det har vært en lekkasje ved pipe. Hvor snø har blåst inn mellom takplaneten. Ny plate montert og fuget overgang med Tak-Tett. (utbedret av eier vår 2022)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert mus på loftet av hytta.

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: - Det er byttet 2 bjelker under terrassen da de gamle var råtnet. (byttet av eier, april 2025) - Satt opp nytt rekkverk på terrasse (utført av eier, april 2025) - Mindre vedlikehold. Maling utvendig og laget nye opptrinn/trapp ved dører og på vest siden av hytten. (av eier perioden 2018 – 2025)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 192250023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt å varsle oppstart av områderegulering av Aremark Sør vindkraft (sak 5/25). Saken er nå på høring.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Festetomt

Document reference: 192250023

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 192250023

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Hansen	ee76bf28430e0eb026664b8766fb77d7c677581e	25.04.2025 12:29:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Aagaard	df1a3bebea50d275a34d0acf4ea37eda05225424	25.04.2025 12:30:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 192250023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Fritidsbolig

Lervik Hyttefelt 15, 1798 AREMARK

AREMARK kommune

gnr. 68, bnr. 6, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1035 **Referansenummer:** JS8882

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 970

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1947, og tilbygget i ca. 1977. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok hytta i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Det er byttet to bjelker under terrassen på grunn av råte. Dette ble gjort våren 2025.
- Eier har montert nytt rekkverk på hele terrassen. Dette ble gjort våren 2025.

Fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Hytte bygget i 1947, med tilbygg fra ca. 1977. Den opprinnelige delen av hytta er fundamentert med ringmur av betong til fjell. Tilbygget er fundamentert med pilarer til støpte betongelementer. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i tre, saltak takform, tekket med stål -/aluminiumsplater.

Nord-øst og sør-vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 71 m². Fundamentert med stålpilarer til støpte betongfundamenter til fjell. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt trepanel. Vegger med malt trepanel og strie. Gulv med lakkert tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,24 m.

VÅTROM Gå til side

Rom brukt som bad:
Himling med malt trepanel. Vegger med malt trepanel. Tregulv med lakkert overflate. Innredet med forbrenningstoalett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

Badet er opprinnelig et soverom, da det ble brukt utedo før. Dermed har ikke rommet noen form for tettesjikt, sluk o.l. Dette er funksjoner som er viktige for å definere rommet som et bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytta varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/utedo

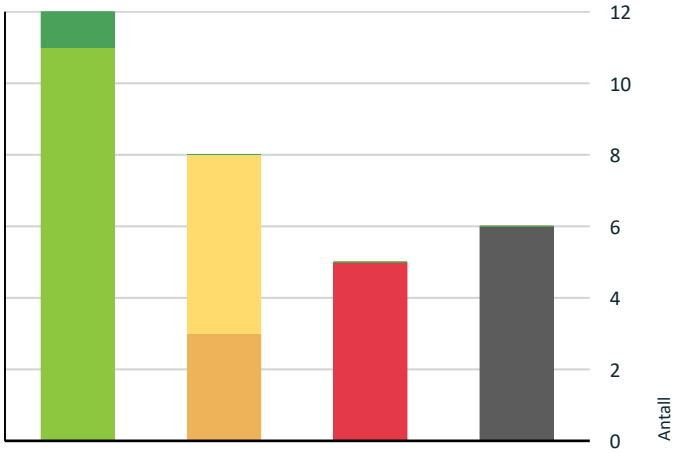
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

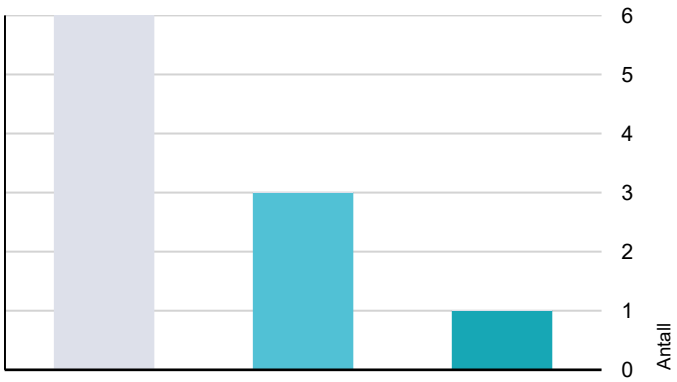
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > rom brukt bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > rom brukt bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > rom brukt bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > rom brukt bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater.

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.

TG 1 Ytterkledning

Liggende kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggkonstruksjonen er kun visuelt befart, uten inngrep i konstruksjonen. TG2 gis på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon i trekonstruksjoner, saltak takform.

Det registreres lengre avstand enn dagens standard på CC60 cm. Det antas at avstanden er kompensert med tykkere undertak/panel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier forteller at det er blitt gjort tiltak mot mus. Anbefaler å sjekke loft jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2010.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

2 stk balkongdører i malt tre med 2-lags glass, prod 2010.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-øst og sør-vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 71 m². Fundamentert med stålpilarer til støpte betongfundamenter til fjell. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

- Det er montert en markise på verandaen.

TG 3 Utvendige trapper

Stålvanger med tretrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Andre utvendige forhold

Hytte bygget i 1947, med tilbygg fra ca. 1977. Den opprinnelige delen av hytta er fundamentert med ringmur av betong til fjell. Tilbygget er fundamentert med pilarer til støpte betongelementer. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i tre, saltak takform, tekket med stål-/aluminiumsplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt trepanel. Vegger med malt trepanel og strie. Gulv med lakkert tregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 2,24 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

33 mm igjennom stue.

Det er registrert misfarging under stubbeloftsplatene. Det er ikke tettet tilstrekkelig rundt åpninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Anbefaler jevnlig kontroll av stubbeloft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG IU Pipe og ildsted

Peis med innsats i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG IU Krypkjeller

Anbefaler på generelt grunnlag plast over grunnen for å hindre avdamping til konstruksjonen. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

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

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte tredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hytten varmes opp av vedfyring og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

Generell

Himling med malt trepanel. Vegger med malt trepanel. Tregulv med lakkert overflate. Innredet med forbrenningstoalett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

Badet er opprinnelig et soverom, da det ble brukt utedo før. Dermed har ikke rommet noen form for tettesjikt, sluk o.l. Dette er funksjoner som er viktige for å definere rommet som et bad.

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med panel. Vegger med panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ingen tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å fuktsikringstiltak om det blir endret bruk som medfører direkte vannpåkjenning.

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tregulv med lakkert overflate.

Tilstandsrapport

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

Rommet har ikke sluk. Ved vannlekkasje vil vannet renne ned i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å montere waterguard, slik at en evt lekkasje stoppes.

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ingen form for tettesjikt. Det er boret et hull i gulvet, hvor det er lagt opp et avløpsrør som er tilkoblet dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har hverken sluk eller noen form for tettesjikt.

Avløpsetableringen er ikke godkjent, og det kan komme pålegg om fjerning av denne løsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne avløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med forbrenningstoalett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > ROM BRUKT BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun sommervann tiltatt. Det er montert vask på kjøkken og bad, samt dusjkabinett uten tillatelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanninstallasjoner bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke utslippstillatelse på denne eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsinstallasjoner bør fjernes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

25 liter frostsikker varmtvannsbereder ved krypkjeller.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

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
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Hytta har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuktsikring og drenering

Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen.

- Det er kryperom under deler av hytta. Dette er ikke kontrollert grunnet manglende adkomstmulighet. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

Tilstandsrapport

TG IU Grunnmur og fundamenter

Den opprinnelige delen av hytta har ringmur av betong til fjell. Tilbygget står på pilarer til støpte betongfundamenter.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Bygninger på eiendommen

Uthus/utedo



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus/utedo på ca 7m². Fundamentert med trestokker til mark. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Takkontruksjon i tre, saltak takform, tekket med takpapp.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks på ca 9m². Fundamentert med støpte betongfundamenter til opparbeidet grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendnig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon i tre, saltak takform, tekket med stål/aluminuimsplater.

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

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

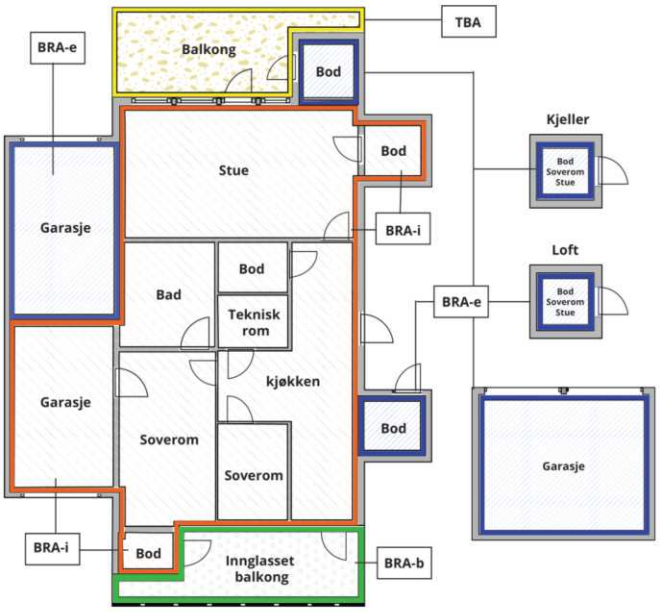
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**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	48			48	72	2	50
SUM	**48**				**72**	**2**	**50**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, rom brukt bad, 2 soverom, bod, kjøkken, og stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus/utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Uthus/utedo		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uthus/utedo		Bod, og toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Anneks		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks		Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	47	1
Uthus/utedo	0	0
Anneks	0	0

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Geir Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	68	6	9	0	1343.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Lervik Hyttefelt 15, 1798 Aremark	14.07.1964		

Hjemmelshaver
Geir Hansen og Ida Aagaard

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika	5997057			

Kommentar
Det forutsettes at hytta er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

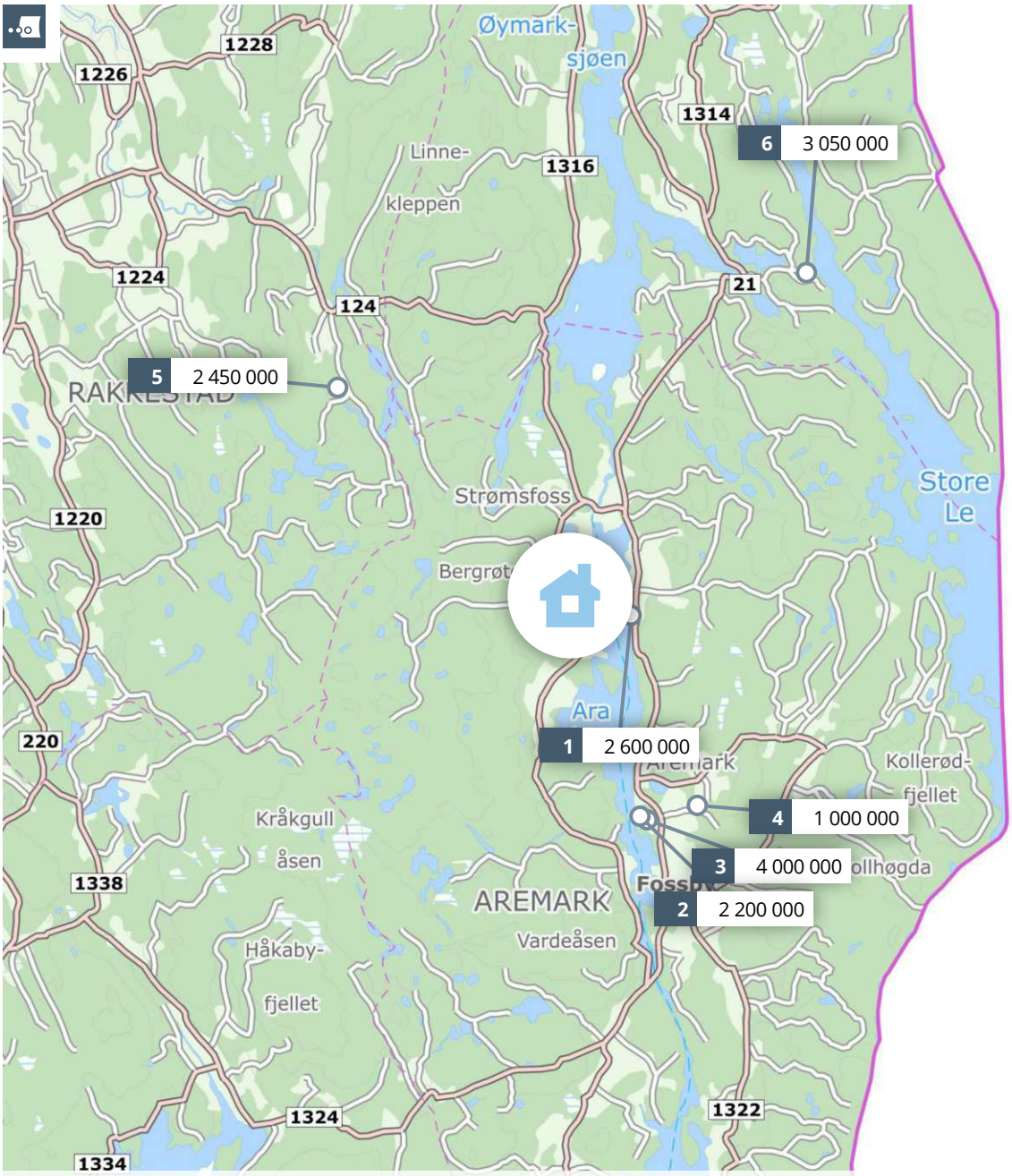
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

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

PERSONVERN

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



Meglers verdivurdering

LERVIK HYTTEFELT 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 09.05.2025

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

Lervik Hyttefelt 15, 1798 AREMARK

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1947

GNR 68 BNR 6 FNR 9 SNR 0 KOMMUNE 3124 AREMARK GRUNNKRETS HOLT

Verdivurdert til

1 700 000

-	1 700 000	35 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	72 m²	- m²	- m²
Tomt					1 343 m²	
Byggeår					1947	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

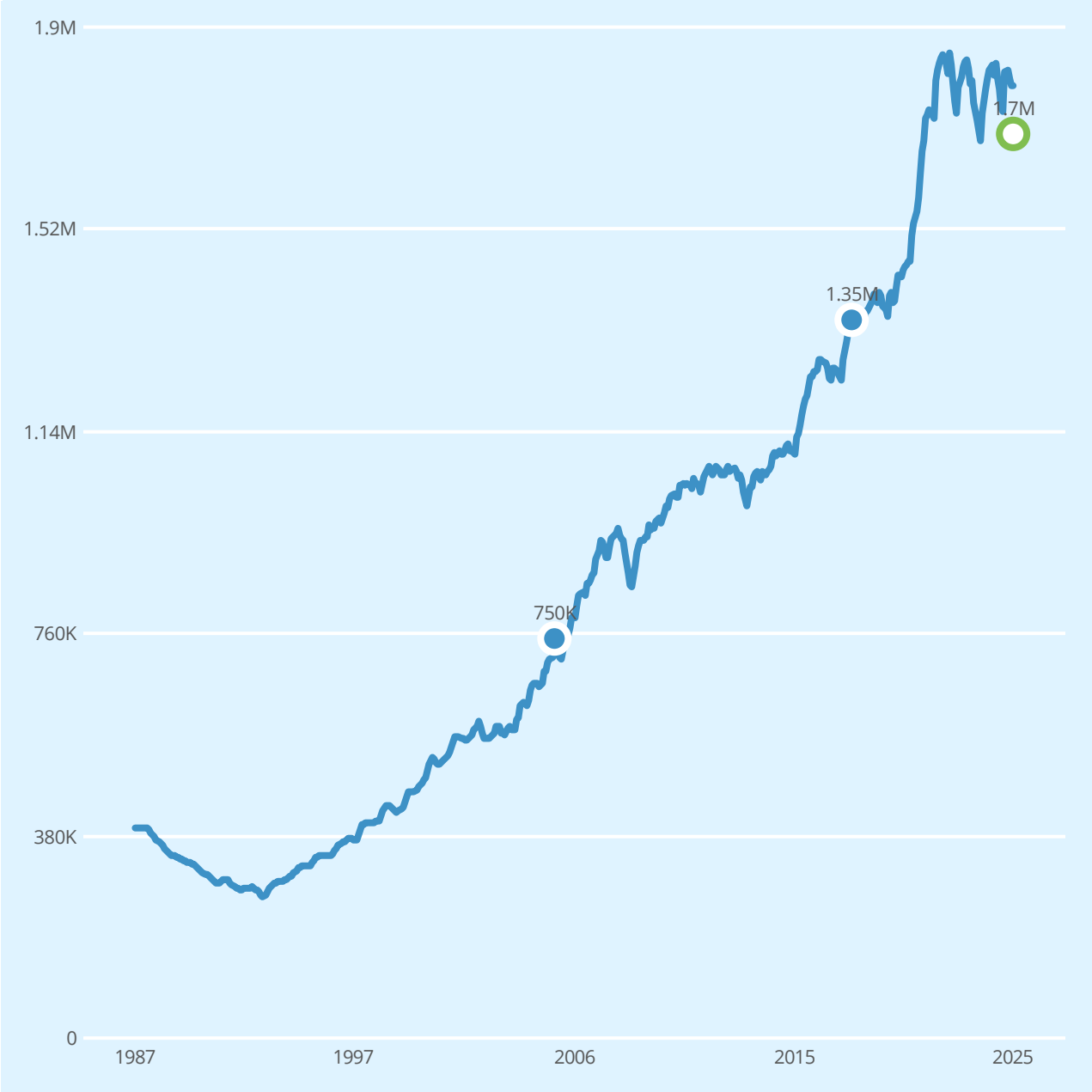
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fangebukta 27 44 m² 1964 1 400 m² 4 sov	16.09.2024	2 500 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**59 091**
2 Nordre Kirkeng hyttefelt 5 51 m² 2021 1 785 m² 3 sov	24.09.2024	2 490 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**43 137**
3 Nordre Kirkeng hyttefelt 14 97 m² 2022 2 388 m² 3 sov	16.09.2024	3 990 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**41 237**
4 Viks vei 88 55 m² 1972 1 452 m² 3 sov	24.03.2025	1 000 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**18 182**
5 Kilebuveien 175 49 m² 1944 92,4 daa 1 sov	22.05.2024	2 300 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**50 000**
6 Otteidveien 170 90 m² 1860 2 568 m² 2 sov	24.06.2024	3 190 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**33 889**

Dette er en godt vedlikeholdt fritidseiendom med en utrolig fin beliggenhet ved Aremarksjøen. Her har man utsikt utover innsjøen med sol hele ettermiddagen og kvelden!

Den eldste delen av hytta ble oppført i 1947, og den har senere blitt tilbygget i to omganger.
Det er foretatt en del påkostninger i senere år. Tidligere eier har blant annet har fasadene blitt kledd om, og det har blitt skiftet vinduer, og store deler av innvendige overflater har blitt overflatebehandlet og fornyet.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



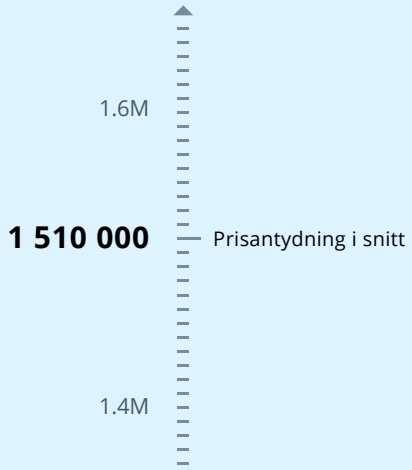
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2018	05.06.2018	03.07.2018	1 350 000	1 350 000	0	1 350 000	
03.06.2005	09.08.2005	05.10.2005	790 000	750 000	-	750 000	
07.06.1988		07.06.1988	-	185 000	-	185 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i 1798 AREMARK nå

3
fritidsboliger til salgs

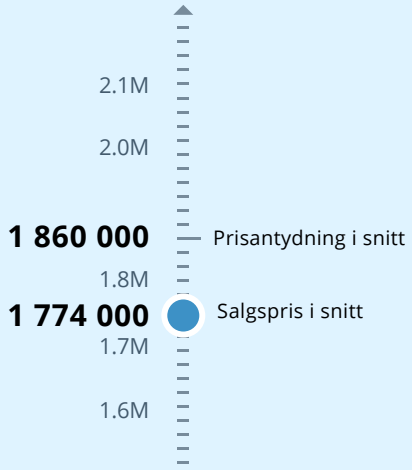


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Fritidsboliger solgt i 1798 AREMARK siste 9 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

188
dager

for 6.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Stempel

AREMARK BYGNINGSRÅD

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Lervik gnr.68 bnr.6 i Aremark.	Journalnr. 46/75. Sak 10/75.
Arbeidets art Tilbygg.	Byggemeld. innlevert dato 21/1-1975.
Bygningens art Hytte.	Tegning nr.
Byggherre Johan Filtvedt, Nedre Gudimsvei 11, 1890 Rakkestad.	
Byggemelder " "	
Ansvarshavende " "	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Aremark, den 10/2-1975.

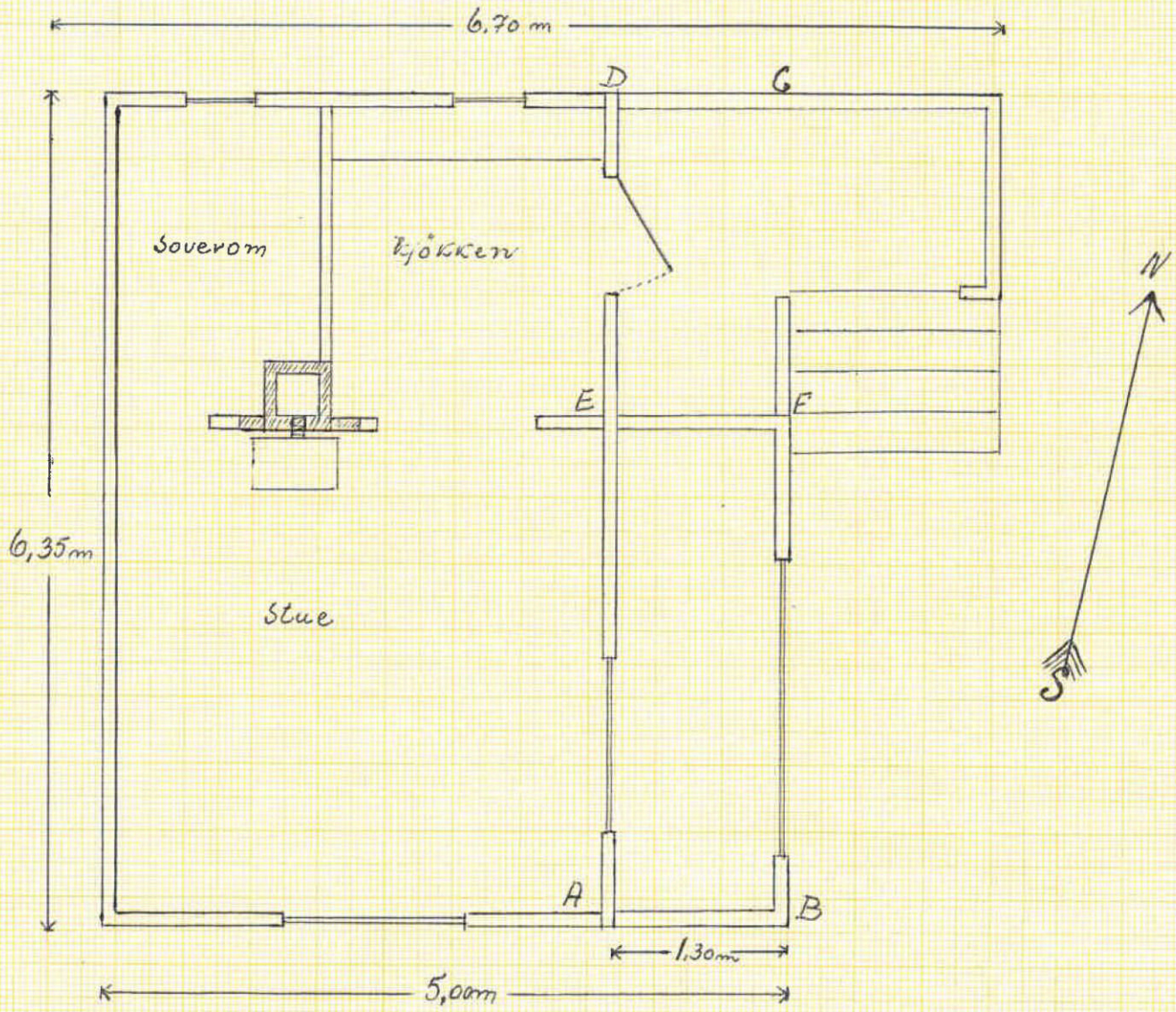
AREMARK BYGNINGSRÅD

Olav Onstad (s)

bygn.sjef

Nr. 2252. Enerett Sem & Stenersen Oslo 9.66.

Gnr 68, bnr 6.
Tomt nr. 9



AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 6/2 1975 SAK NR. 10/75

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lervik, gnr. 68, bnr. 6.				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Hytte	5/7-77.	dato 13/7-77. sak 113/77.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Johan Filtvedt, Nedre Gudim vei 11, 1890 Rakkestad.		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"	"	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Aremark, den 14/7-77.

Olav Onstad.
bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Aremark	Bygningsrådet	Herredshuset	13. juli 1977.

Sak nr.

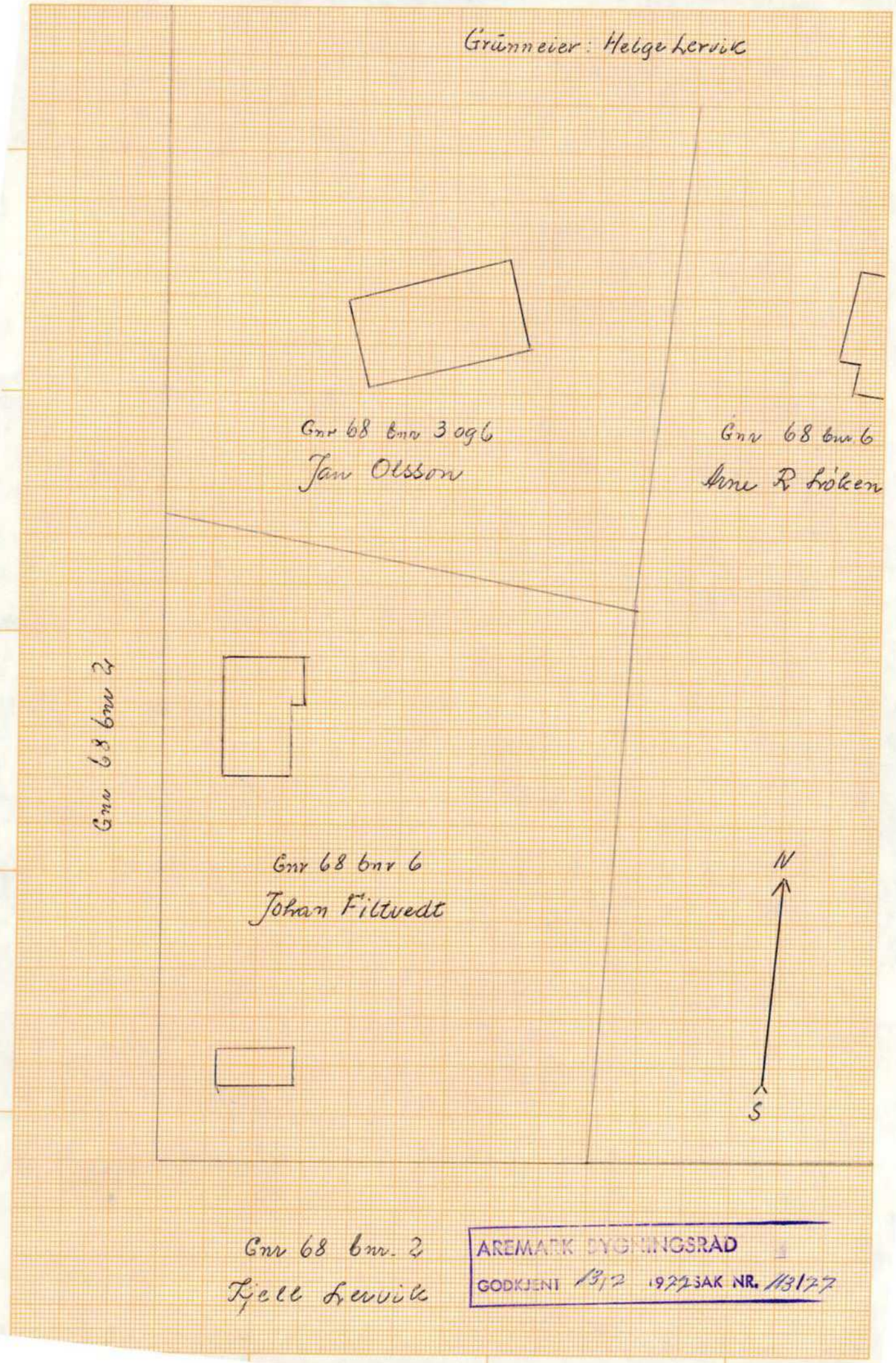
113/77. Lervik, gnr. 68, bnr. 6.
Johan Filtvedt, Nedre Gudim vei 11,
1890 Rakkestead.
Søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte.

Vedtak:
Byggetillatelse gis.

Sign. Aremark, 14/7-1977.
Rett utskrift.
AREMARK BYGNINGSRÅD
Aslaug Haugeby.

Utskrift sendt til
Johan Filtvedt, 1890 Rakkestad.

Nr. 58 Emerson Berg & Bjønnerud I Oslo 11-64.

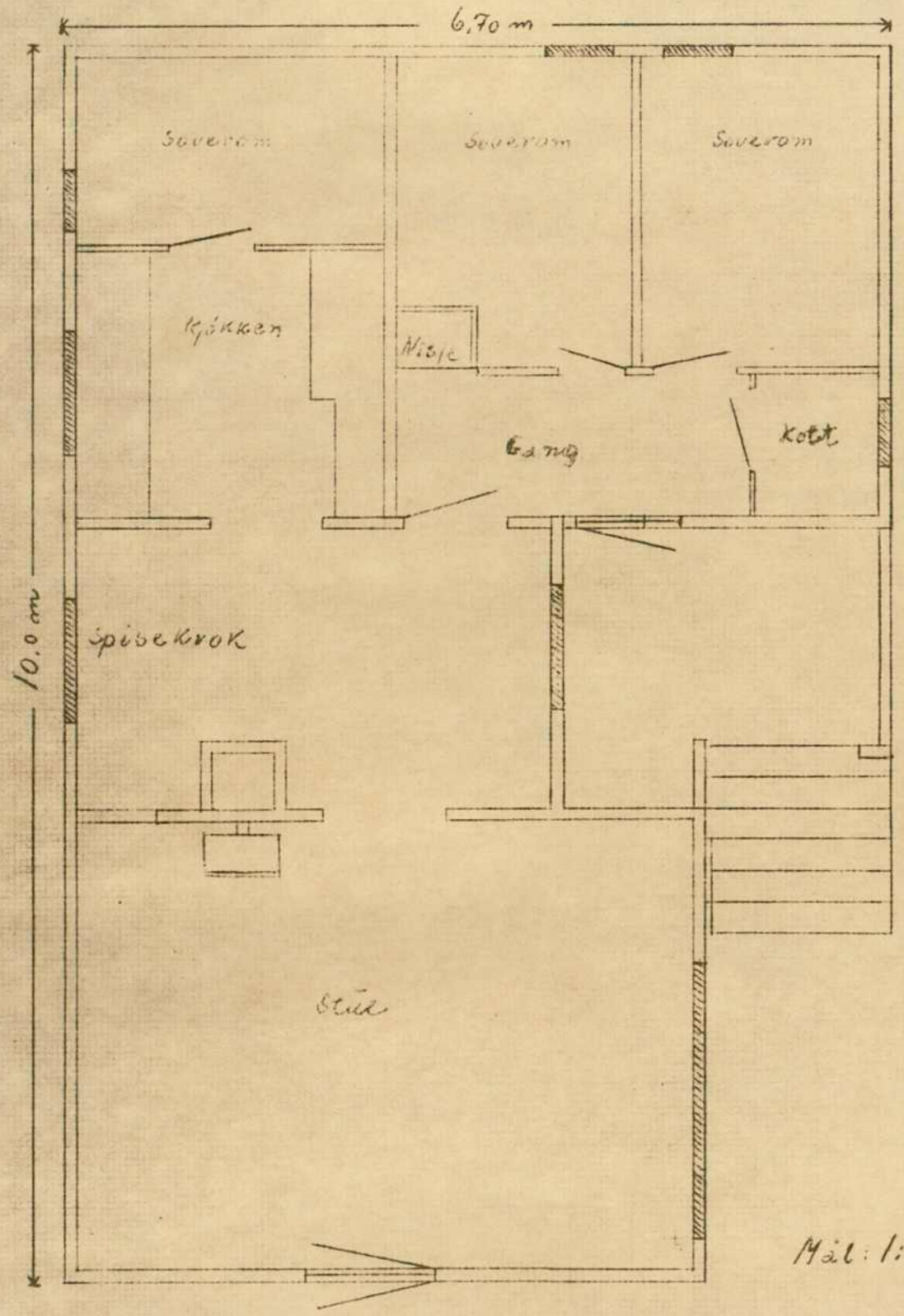


Gnr 68 bnr. 2
Kjell Lervik

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 13/2 1978 SAK NR. 113/77

Gnr 68 bnr 6, tomt nr 9,

tilhørende: Johan Filtvedt.



Mål: 1:50

AREMA
13/2-72. 113/72

AREMARK KOMMUNE

ePlassen

Aremark, 25.03.2025

Deres ref.: Andreas Aanonsen

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 68 bnr. 6 fnr. 9 i Aremark.
Adresse: Lervik hyttefelt 15. Festere: Ida Aasgaard og Geir Hansen.

1. **Matrikkelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen er oppmålt ved jordskiftesak fra 2017, koordinatene i matrikkelbrevet er korrekte for grensene i marka. Utsnitt fra jordskiftesaken ligger i vedlegg 2.
3. **Plangrunnlag**: Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel. Arealformål: Nåværende fritidsbebyggelse. Plankart i vedlegg 3 og planbestemmelser i vedlegg 4.
4. **Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt** - **2025:** 4 terminer. M.mva.

Feiing og tilsyn	735,-
Renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømming)	2413,-
Eiendomsskatt	2544,-

5. **Restanse:** Ingen.
   Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks.ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokument:**
   - Vedlegg 5: byggetillatelse og godkjente tegninger for tilbygg fra 1975.
   - Vedlegg 6: byggetillatelse og godkjente tegninger for tilbygg fra 1977.
   Finner ingen andre dokumenter knyttet til oppføring av hytta.
7. **Vei**: Privat til området, finner ingenting i grunnboka for tomta om veirett til denne. Kan være inngått private avtaler kommunen ikke har innsyn i.
8. **Andre påvirkninger:** Kommunen har ikke opplysninger om pågående arbeid som kan påvirke eiendommen. Kommunen tilbyr både 4 terminer og 12 terminer på de kommunale gebyrene. Ta kontakt med kommunen dersom det er ønskelig å endre fra 4 terminer.
9. **Brann/feiing**: Det foreligger ingen avvik eller anmerkninger vedrørende pipe eller ildsted, tilsyn utført 06.07.2023.
10. **VA:** Alle fritidsboliger med innlagt vann må ha godkjent utslippstillatelse i henhold til gjeldende lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Kommunen har ikke mottatt noen søknader om utslippstillatelse for denne eiendommen, det eneste som er registrert er at det er en utedo.

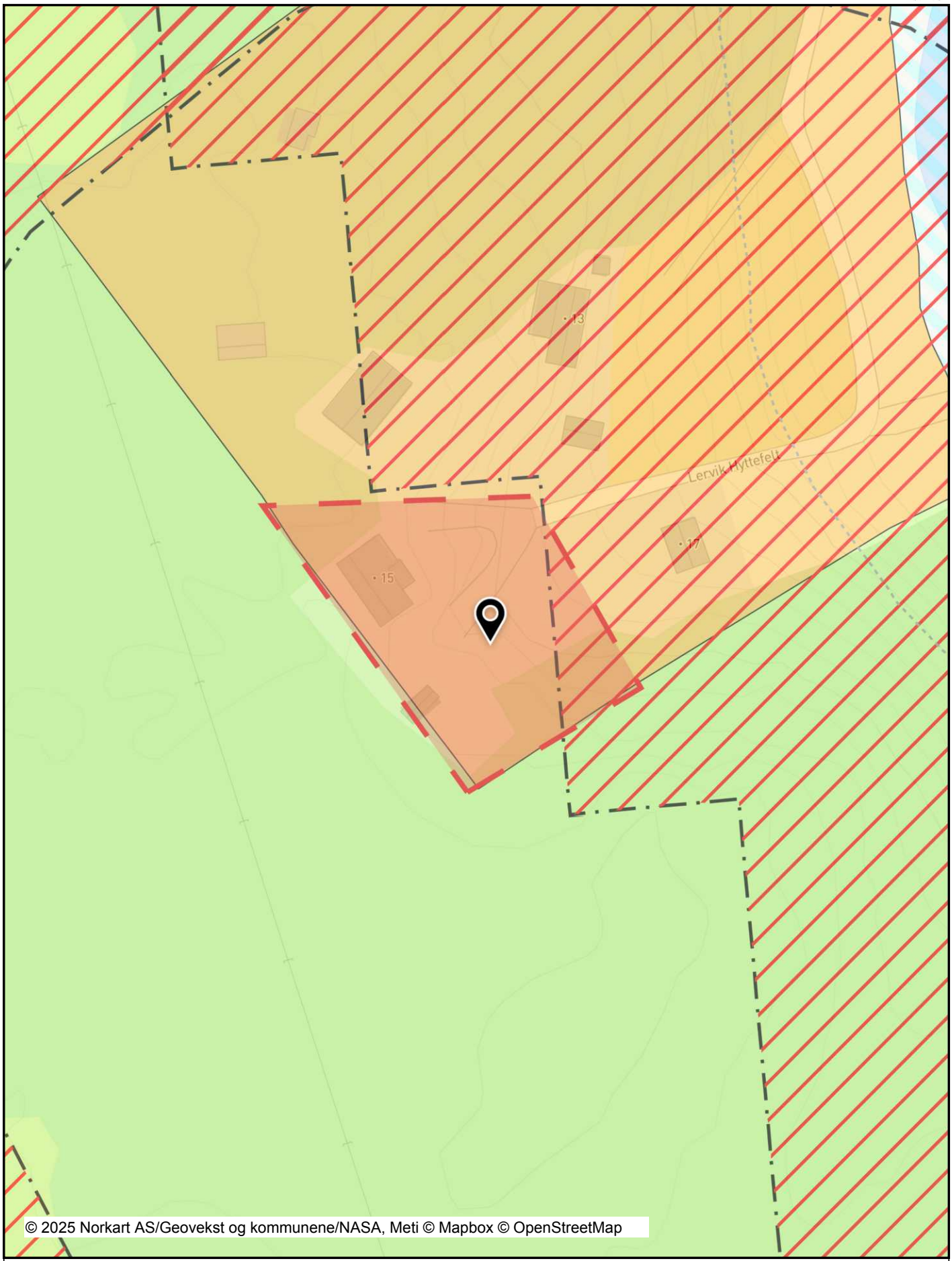
Vedlagte opplysninger er hentet fra kommunens arkiv og tilgjengelige registre, det tas forbehold om evnt. feil eller mangler.

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

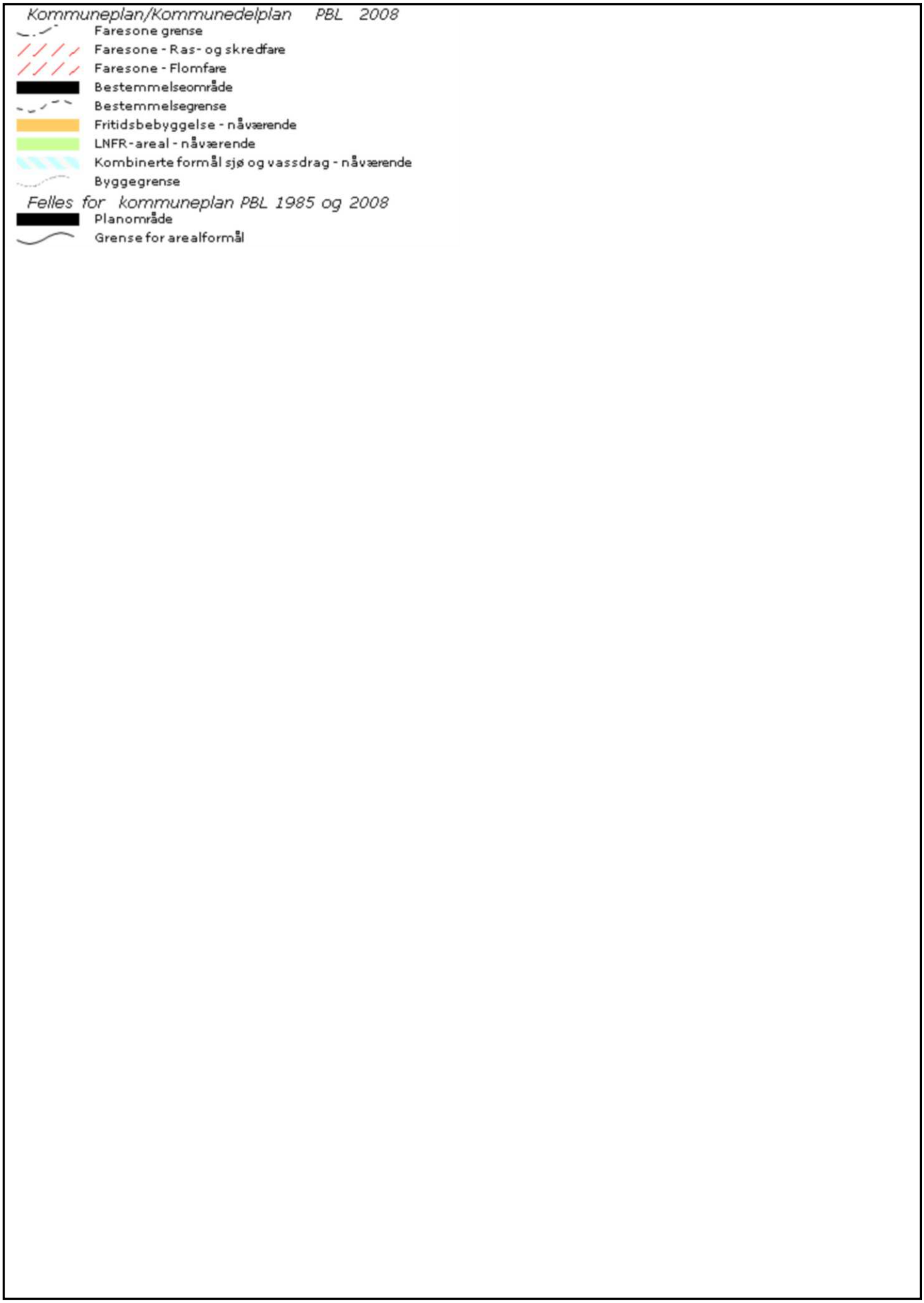
68/6/9

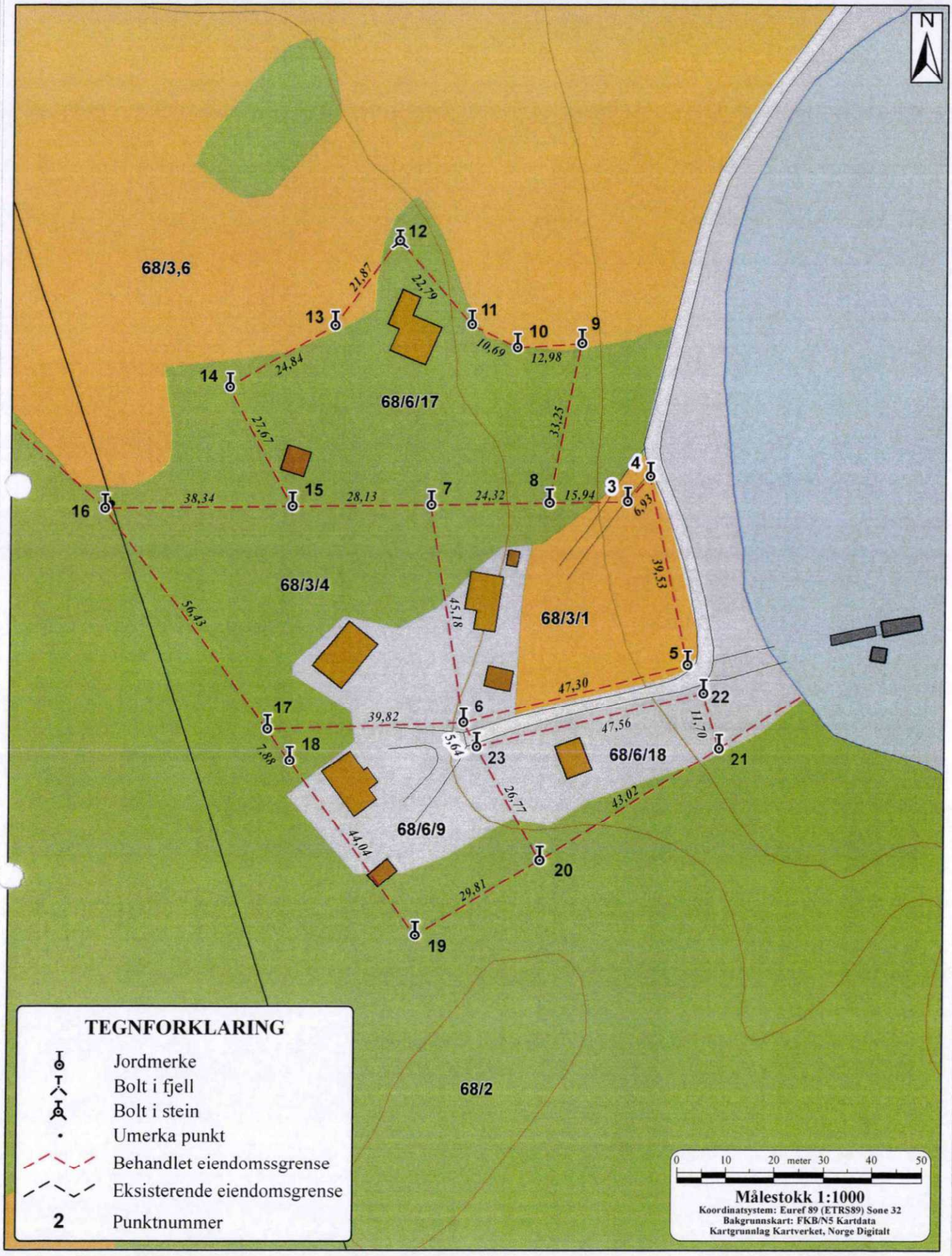
Dato: 25.03.2025 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring





ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Foreløpig grensekart over

LERVIK SØNDRE

i Aremark kommune

SAK NR. 15-198883RFA-JSAR
Datert 23.06.2016
Blad 2 av 5
Berørte gnr.: 68
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Kirsten Lyseng

Arkstørrelse A4 stående

Aremark kommune



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2021 – 2032

Vedtatt 18.02.2021

Utarbeidet og revidert av: Aremark kommune

Behandling

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

PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

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

PBL § 1-6. Tiltak

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

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

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

Retningslinje til § 1.7 – helhetlig detaljregulering

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

Retningslinje til § 3.2 – anneks

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

Innhold

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

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

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110)

PBL § 11-8a)

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

§ 1.2 Hensynssoner ras- og skredfare (H310)

PBL § 11-8a)

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

§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320)

PBL § 11-8a)

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

§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370)

PBL § 11-8a)

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

§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530)

PBL § 11-8c)

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

§ 1.6 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)

PBL § 11-8c)

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

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

PBL § 11-8c)

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

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

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

§ 1.8 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

PBL § 11-8f)

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

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

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

PBL § 11-9 til -11

§ 2.0 Sentrums-avgrensning

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

§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL § 11-9 nr. 1

2.1.1 Utbyggingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL §§ 11-10 nr. 1

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

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

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

Pbl § 11-9 nr. 6

a) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

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

b) Estetikk

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

c) Reklame og skilt (PBL § 30-3)

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

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

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

§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk

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

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

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

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

§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 11-9 nr. 2, jf PBL § 17-2

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

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

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

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

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

§ 2.7 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

2.7.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

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

2.7.2 Rekkefølgebestemmelser BN4

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

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bestemmelser til arealformål

PBL § 11-10, nr.2

3.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

3.1.1 Utforming

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

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

3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer

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

3.2 Fritidsbebyggelse (Kp1120)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Fritids- og turistformål (Kp1170)

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

3.4 Grønnstruktur

PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8

3.4.1 Naturområder (Kp3020)

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

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

PBL § 11-11, nr.2

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

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

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

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

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

I tillegg skal følgende kriterier vektlegges:

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

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

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

3.5.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.4 Friluftsområder (Kp6700):

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

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

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

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3124 - AREMARK
Gårdsnummer:	68
Bruksnummer:	6
Festenummer:	9

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.03.2025 kl. 12:14
Produsert av:	Line Dalene
Attestert av:	Aremark kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.07.1964
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 68 / 6 / 9	1 343,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160262	LERVIK TOM VIDAR		VESTSIA 1163 1798 AREMARK	1 / 1
Fester		050379	AAGAARD IDA		KVARTSVEIEN 2 1820 SPYDEBERG	1 / 2
Fester		210974	HANSEN GEIR		KVARTSVEIEN 2 1820 SPYDEBERG	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6574592	651118		1 343,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3124 - 68/6 Omnummerert fra: 3012 - 68/6 Omnummerert til: 3124 - 68/6/1 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/1 Omnummerert til: 3124 - 68/6/2 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/2 Omnummerert til: 3124 - 68/6/3 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/3 Omnummerert til: 3124 - 68/6/5 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/5 Omnummerert til: 3124 - 68/6/6 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/6 Omnummerert til: 3124 - 68/6/7 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/7 Omnummerert til: 3124 - 68/6/8 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/8 Omnummerert til: 3124 - 68/6/9 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/9 Omnummerert til: 3124 - 68/6/10 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/10 Omnummerert til: 3124 - 68/6/11 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/11 Omnummerert til: 3124 - 68/6/12 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/12 Omnummerert til: 3124 - 68/6/13 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/13 Omnummerert til: 3124 - 68/6/15 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/15 Omnummerert til: 3124 - 68/6/17 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/17 Omnummerert til: 3124 - 68/6/18 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/18 Omnummerert til: 3124 - 68/6/19 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/19 Omnummerert til: 3124 - 68/6/22 Omnummerert fra: 3012 - 68/6/22			

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3012 - 68/6/20		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/20		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/1		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/1		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/2		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/2		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/3		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/3		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/5		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/5		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/6		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/6		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/7		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/7		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/8		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/8		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/9		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/9		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/10		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/10		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/11		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/11		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/12		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/12		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/13		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/13		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/15		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/15		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/17		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/17		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/18		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/18		
		Omnummerert til:	3012 - 68/6/19		
		Omnummerert fra:	0118 - 68/6/19		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3012 - 68/6/22 0118 - 68/6/22		
Føring av jordskiftesak	07.07.2017			0119ruk	11.07.2017
Jordskifte	17/518 15-198883 Lervik søndre	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/20	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/2	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/3	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/3/1	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/3/2	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/3/3	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/3/4	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/1	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/2	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/3	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/5	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/6	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/7	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/8	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/9	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/10	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/11	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/12	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/13	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/15	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/17	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/18	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/19	0	
		Del av jordskiftesak	0118 - 68/6/22	0	
		Berørt	0118 - Mnr vann mangler	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.07.2017			0119ruk	05.07.2017
Annen forretningstype	17/518				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0118 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0118 - 68/2	0
Berørt	0118 - 68/3	0
Berørt	0118 - 68/6	0
Berørt	0118 - 68/6/9	0
Berørt	0118 - 68/6/18	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Lervik Hyttefelt	3017	15			Grunnkrets	0106	Holt	Nei
						Stemmekrets:	1	AREMARK	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030203	Aremark	
				6574603	651100	Postnr.område:	1798	AREMARK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

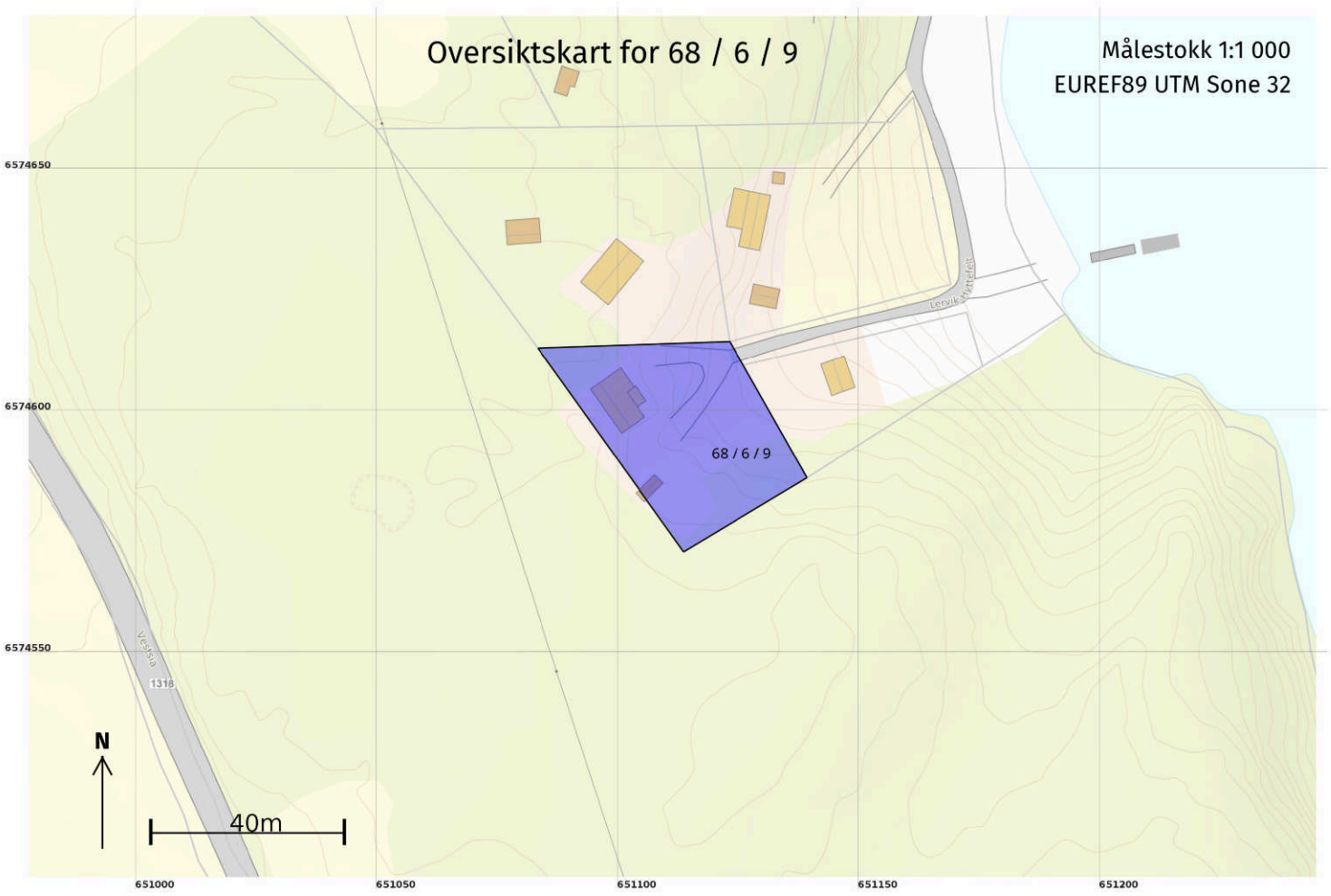
Bygningsnr:	147 024 339	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6574603 Øst: 651100	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

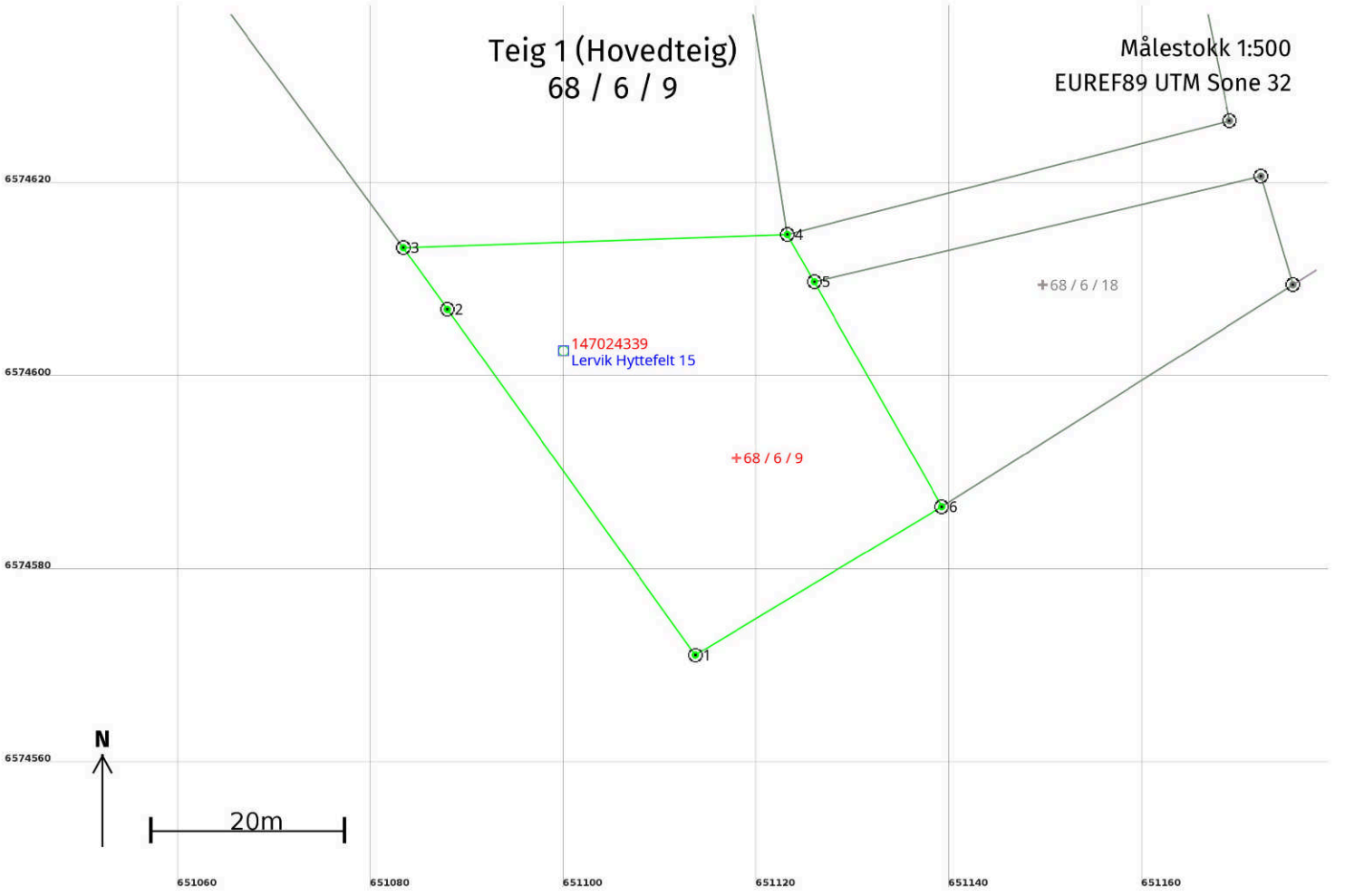
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3017 Lervik Hyttefelt 15	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	68/6/9


Oversiktskart for 68 / 6 / 9
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6574650
6574600
6574550
68 / 6 / 9
Levoll Marielell
Vegliste
1318
N
40m
651000
651050
651100
651150
651200


Teig 1 (Hovedteig)
68 / 6 / 9
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6574620
6574600
6574580
6574560
651060
651080
651100
651120
651140
651160
1
2
3
4
5
6
147024339
Lervik Hyttefelt 15
+68 / 6 / 9
+68 / 6 / 18
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 343,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6574592 **Øst:** 651118

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6574571,49	651113,63	Jord 44,04	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
2	6574607,28	651087,96	Jord 7,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
3	6574613,69	651083,37	Jord 39,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	6574615,04	651123,17	Jord 5,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
5	6574610,13	651125,96	Jord 26,76	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
6	6574586,86	651139,18	Jord 29,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	

Ordre: **73803**

Eiendom: **3124-68/6/9**
Lervik Hyttefelt 15
1798 Aremark

K31240006 Vann og avløp

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.03.2025 13:02:

Levert til kunde

VA: Alle fritidsboliger med innlagt vann må ha godkjent utslippstillatelse i henhold til gjeldende lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Kommunen har ikke mottatt noen søknader om utslippstillatelse for denne eiendommen, det eneste som er registrert er at det er en utedo.

Vei: Privat til området, finner ingenting i grunnboka for tomta om veirett til denne. Kan være inngått private avtaler kommunen ikke har innsyn i.

Ordre: **73803**

Eiendom: **3124-68/6/9**
Lervik Hyttefelt 15
1798 Aremark

K31240004 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.03.2025 13:03:

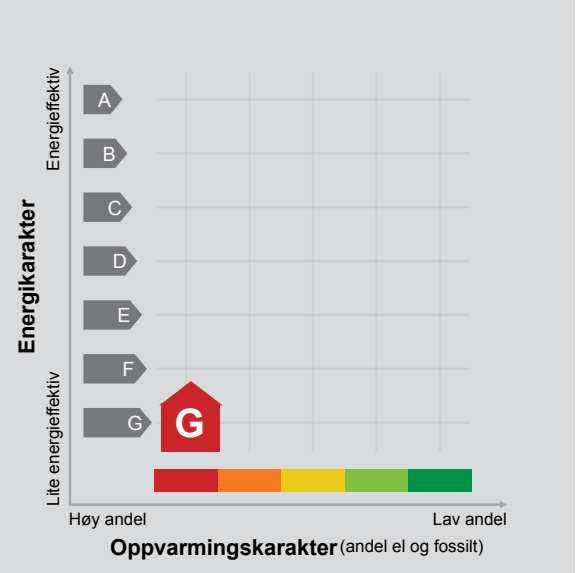
Levert til kunde

Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt - 2025: 4 terminer. M.mva.:

Feiing og tilsyn 735,-
Renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømming) 2413,-
Eiendomsskatt 2544,-

ENERGIATTEST

Adresse	Lervik Hyttefelt 15
Postnummer	1798
Sted	AREMARK
Kommunenavn	Aremark
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	147024339
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117842
Dato	09.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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 22: 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.

Lervik Hyttefelt 15

VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Joker Aremark	10 min
Coop Prix Degernes	18 min

AVSTAND TIL BYER

Halden	30 min
Sarpsborg	52 min
Fredrikstad	1 t 4 min
Oslo	1 t 30 min

AKTIVITETER

Aremark stadion	10 min
Aremark skole	11 min
Jonsrud klubbhytte	14 min
Østbygda stadion gressbane	15 min
Tjerneskleiva ballplass	17 min
Lihammeren - Lekeplass Hammerveien	18 min
Degerneshallen	18 min
Kirkeng skole	18 min

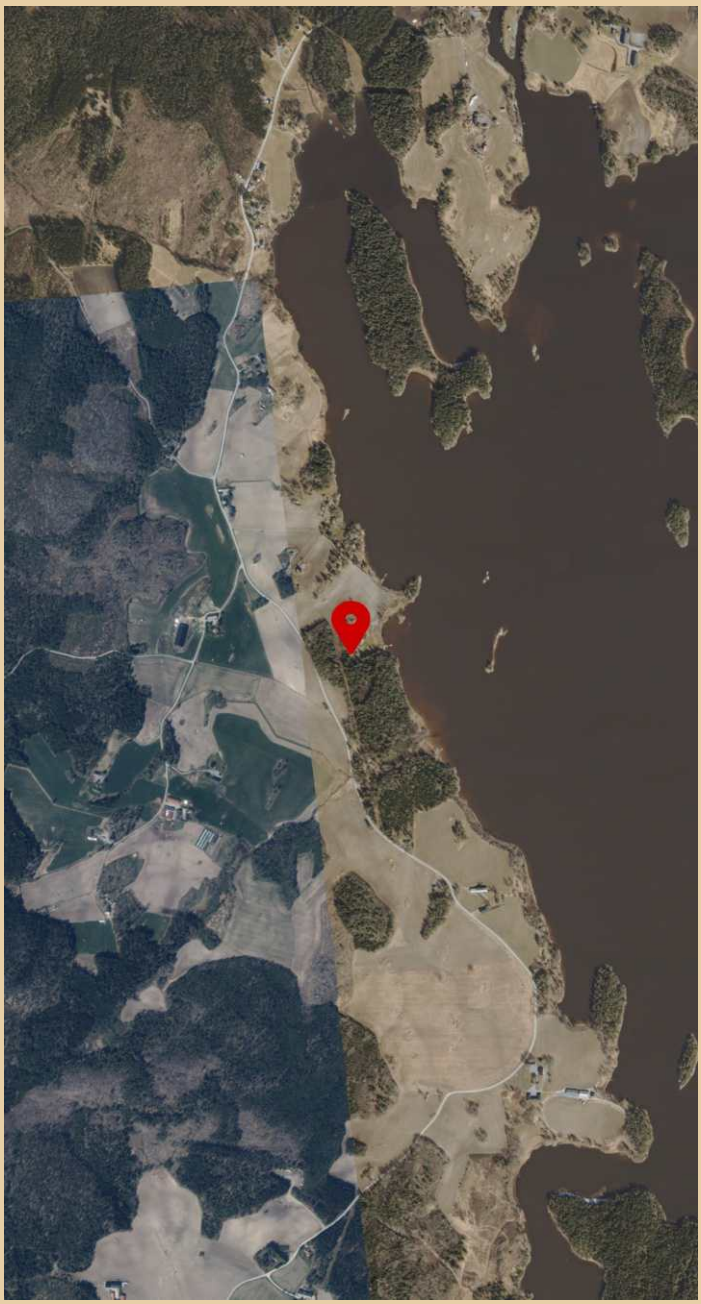
SPORT

Aremark stadion	10 min
Aremark skole	11 min
Family Sports Club Ørje	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lervik Linje 308	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 51 min

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





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

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:
Lervik Hyttefelt 15, 1798 Aremark
Gnr. 68, Bnr. 6, Fnr. 9, Aremark kommune.

Oppdragsnummer:
192250023

Meglerforetak: PrivatMegleren Rakkestad

Saksbehandler: Andreas Aanonsen

Telefon / Mobil: 69 22 18 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.
