



Velkommen til

Dyvelen 1, 1798 Aremark

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dyvelen 1,
1798 Aremark

Sjarmerende hytte på ett plan | Sørvestvendt terrasse | Innlagt vann og avløp | Stor eiet tomt

Velkommen til Dyvelen 1! Innbydende hytte på ett plan med usjenert beliggenhet og naturskjønne omgivelser på Aarbu.

Eiendommen ligger høyt i terrenget, omgitt av en stor naturtomt med berg, lyng og trær. Oppholdsrommet kombinerer stue og spisestue i en åpen løsning med tregulv og ubehandlet panel på vegger og i tak. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt benkeplate i heltre, og har åpen adkomst inn mot stuen. Videre inneholder hytta to soverom med ubehandlede treoverflater samt en praktisk entré. Bad med innlagt offentlig vann og avløp.

Høydepunkter:
Sørvestvendt terrasse på ca. 47 m²
Eiet tomt på ca. 1,8 mål
Innlagt strøm samt offentlig vann og avløp
Vedovn i stuen for oppvarming
Tak tekket med ny shingel i 2021/2022



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 975 45 669
E-post: anders.h@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 450 000
Omkostninger	kr	39 154
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 489 154

BRA Total/BRA-i	58/56 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Fritidseiendom
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1982
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Dyvelen 1, 1798 AREMARK

Registerbetegnelse
Gnr. 55, bnr. 34, ideell andel 1/1
i Aremark kommune.

Adkomst
Se kart på finn annonsen

Beliggenhet
Eiendommen har en fredelig og usjenert beliggenhet i et etablert hytteområde på Aarbu i Aremark kommune. Fritidsboligen ligger fint plassert i terrenget på en romslig eiertomt på over 1,8 mål, omgitt av furuskog, lyng og åpne bergflater. Her bor du tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser, med god avstand til naboer og naturen tett på hyttedøren. Skogslandskapet rundt byr på stillhet og et rikt dyreliv, skogturer og bademuligheter i Holevannet som er få minutters gange fra hytta.

Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsmuligheter gjennom hele året. Du kan gå rett ut i et omfattende nettverk av skogsbilveier og stier, velegnet for både rolige fotturer, stisykling, soppsanking og bærplukking. Aremark og Haldenkanalen er kjent for sine mange vann og innsjøer, og her ligger forholdene godt til rette for padleturer med kano og kajakk, samt fiske etter ørret og abbor i nærliggende vann som i Vestfjella. I nærområdet finnes det også tilrettelagte badeplasser med sandstrand, badebrygge og benker for varme sommerdager ved vannet.

Dagligvarehandelen og enkle ærender gjøres på Joker Aremark. Her finner du også post i butikk, bensinstasjon og hurtigladere for elbil.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Fritidseiendom

Areal
BRA - i: 56 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 2 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
47 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Oppstillingsplass for biler på nedsiden av tomten mot vei.

Standard
Fritidsboligen er oppført i 1982 over ett plan og ligger fritt til på en eiertomt på Aarbu hyttefelt. Hytta har en tradisjonell karakter med tregulv og trepanel på overflatene. Det ble lagt inn strøm i 2000, og i 2016 fikk eiendommen innlagt offentlig vann og avløp samt etablert bad. Taktekkingen ble fornyet i 2021/2022, og rundt hytta er det anlagt en romslig terrasse.

Entré:
Entréen har tregulv, trepanel på veggene og ubehandlet panel i himlingen. Rommet gir plass til oppheng av yttertøy og sko ved inngangspartiet. Overflater og underliggende konstruksjon i rommet har et oppgraderingsbehov, se tilstandsrapporten.

Stue:
Stuen har tregulv samt ubehandlet trepanel på vegger og i himling. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. En peisovn montert mot hvitkalket teglsteinsmur gir oppvarming og lun stemning, supplert med elektriske panelovner. Fra stuen er det direkte utgang via terrassedør til den sørvestvendte terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilert innredning fra Ikea fra 2009, bestående av overskap, underskap og benkeplate i heltre. Rommet har tregulv samt ubehandlet trepanel på vegger og i himling. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, frittstående komfyr, frittstående kjøl- og fryseskap samt ventilator med avtrekk ut i det fri.

Bad:
Badet ble etablert i 2016 ved ombygging av en tidligere bod. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett, en 120 liters varmtvannsbereder fra Høiax, panelovn og mekanisk avtrekksventilasjon. Overflatene består av belegg på gulvet samt malt trepanel på vegger og i himling.

Soverom 1:
Soverommet har tregulv og ubehandlet trepanel på vegger og i himling. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, og er utstyrt med panelovn for oppvarming.

Soverom 2:
Soverommet er holdt i samme stil med tregulv og ubehandlet panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med plass til køyeseng og kommode.

Terrasse:
Den sørvestvendte terrassen har adkomst både via terrassedør fra stuen og via utvendig trapp fra terrenget. Uteplassen har tregulv og vertikalt rekkverk i tre, med god plass til sittegrupper og utemøbler. Deler av terrassen er overbygd.

Overflater:
Gulv: Tregulv og belegg.
Vegger: Ubehandlet panel og malt trepanel.
Himling: Ubehandlet panel og malt trepanel.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod med tregulv og ubehandlet trepanel på vegger og i himling. I tillegg er det etablert en utvendig bod som tilbygg på nordsiden av fritidsboligen.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer og innbo
Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget. Hytta selges møblert med unntak av personlige eiendeler. Dog forbeholder selger seg retten til å ta med seg det de ønsker fram til overtakelse.

Innhold
Fritidsboligen er over én etasje og består av følgende rom:
Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod.

Eiendommen har et tilbygg/bod på 2 m², samt en terrasse på 47 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet:
Det foreligger ikke bygningstegninger fra Aremark kommune. Det vites ikke om boligen er endret ut ifra de opprinnelige, godkjente bygningstegningene.

Bad (ombygd fra utebod) og tilbygg (bod) er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving, krav om omsøking og ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Byggeår
1982

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:
- Ny takpapp/takshingel og beslag

2016:
- Etablering av bad (ombygd fra bod)
- Innlegging av vann og avløp, utført av Halden Rørleggerservice AS
- Elektriske arbeider på bad og tilkobling av trykkavløp og varmekabel, utført av Riis Elektro AS
- Installasjon av ny varmtvannsbereder (120 liter)

2009:
- Montering av nytt kjøkken med benkeplate i heltre og ventilator ført til friluft

2008:
- Oppføring av tilbygg (bod) på nordsiden

2000:
- Innlegging og installasjon av elektrisk anlegg, utført av Bravida AS

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Bolavi AS
bestillinger@bolavi.no
970 71 990

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport datert 08.09.2026 utført av bygningssakkyndig Kjetil Granberg.

Bygning:
Boligen er en fritidsbolig oppført i 1982 over én etasje. Bygningen er oppført med bindingsverk fra 1982 og utvendig kledd med trekledning fra 1982. Etasjeskillere er utført som trekonstruksjon. Fundamenteringen er utført med støpte pilarer fra 1982 på betongfundament, og det er ingen drenering. Boligen har ikke krypkjeller, men er fundamentert på pilarer. Stubbeloftet er kontrollert fra tilgjengelig område under entré; for øvrige deler er avstanden til terreng for liten for nærmere undersøkelser. Tomten er en naturtomt med berggrunn, lyng, trær og noe gressarealer.

Tak:
Takkonstruksjonen er saltak fra 1982 (del av bolig med loft uten tilkomst). Taket er tekket med takshingel fra 2022. Undertak fra 1982 (ukjent type). Tilhørende beslag er av plast og plastbelagt stål. I 2021 ble det lagt ny takpapp med tilhørende deler som egeninnsats.

Pipe/Ildsted:
Oppvarming med peis/vedovn. Feiing og tilsyn ble sist utført 02.07.2024 uten registrerte anmerkninger eller avvik på bruksenheten.

Vinduer:
Det er registrert sidehengslede vinduer med uisolert glass og toppsvingte vinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder er oppgitt til 1982–2008.

Dører:
Det er registrert ytterdør ved entré, dør til vindfang og terrassedør. Dørene er fra 1982 og 2008.

Trapper/adkomst:
Det er etablert utvendig trapp.

Balkong/terrasse:
Sørvestvendt terrasse over terreng i trekonstruksjon fra 1982 med et areal (TBA) på 47 m². Overflaten består av terrassebord og det er vertikalt rekkverk. Eldste del er fra byggeåret; terrassen ble utvidet i 1991 og 2008.

VVS-installasjoner:
VVS-anlegget består av plast- og galvaniserte vannrør samt avløpsrør av plast fra 2016.

Stoppekran er plassert på bad. Varmtvannsbereder fra Høiax på 120 liter fra 2016 er plassert på bad og tilkoblet fast strøm. Badet har våtromsbelegg på gulv og sluk under dusjkabinett. Rørinstallasjon ble ifølge selger utført av Halden Rørleggerservice AS i 2016.

Ventilasjon:
Naturlig tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk. Kjøkken har ventilator ført mot det fri.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med panelovner samt peis/vedovn. Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Krypkjeller | Det registreres fuktmerker og utslag på fukt ved måling i stubbeloftet under entré. Isolasjonen i området henger ned og er stedvis løs. Det er i tillegg observert fuktmerker på tregulvet i entré. Forholdene kan indikere pågående eller tidligere fuktbelastning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved den visuelle kontrollen, men kan ha sammenheng med utett ytterdør. Konsekvens/tiltak: Fukt i stubbeloft og gulvkonstruksjon kan over tid medføre råte, muggvekst og nedbrytning av trebaserte materialer. Hengende eller løs isolasjon kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer og kondens. Skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktforholdene. Ytterdør og tilhørende tetting bør kontrolleres spesielt. Isolasjonen bør samtidig kontrolleres og utbedres, og eventuelle fuktskadede materialer skiftes etter behov. Kostnadsestimat: 30 000 – 100 000 kr

Kommentar fra selger i etterkant av rapporten:
Når det gjelder det første TG3-punktet, om fukt i krypkjeller/under hytta, så er mangelen delvis utbedret. Det vil si at fukt under hytta, isolasjon og plater er byttet ut, og at det er sjekket at det ikke er fukt der nå. Det som derimot ikke er gjort, er å bytte noen gulvplanker ved døra og sjekke at det ikke siver inn fuktighet derfra. Vi har ikke fått dokumentasjon fra snekker på utført arbeid enda, men regner med at det kommer snart.

- Vinduer og ytterdører | Vinduer og dører er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje. Enkelte vinduer og dører har treg åpne- og lukkefunksjon. Dør til vindfang har synlig glippe i øverste del. Terrassedør er plassert med liten høydeforskjell mot terrassegulvet. Det registreres synlige fuktmerker på innvendig gulv ved døren, som tyder på at eksisterende overgang/tetteløsning ikke er tilstrekkelig tett. Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer og dører vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk, kondens og økt vedlikeholdsbehov. Mangelfull høyde og utett overgang ved terrassedør kan føre til fortsatt vanninntrengning og fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes og dørenes funksjon og tilstand. Ytterdør entré trenger justering for å sikre tett overgang mot karm. Reparasjoner og utskifting av vinduer og dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak til vanninntrengningen. Overgangen mellom terrasse og terrassedør bør utbedres med tilfredsstillende høyde, tetting og vannavledning. Fuktpåvirkede konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelle skader utbedres. Kostnadsestimat: 20 000 – 80 000 kr

TG2:
- Loft / takkonstruksjon
- Balkonger, verandaer og terrasser
- Bad - Vegger og himlinger
- Bad - Gulv
- Bad - Membran og tettesjikt
- Kjøkken
- VVS-installasjoner
- Ventilasjon

TGIU:
Ikke angitt i rapport.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Halden rørleggerservice
Beskrivelse av arbeidet: La inn vann på på hytta, gjorde om bod til bad.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Dette ble gjort i forbindelse med omgjøring til bad.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Nytt takbelegg/takpapp og beslag. Montert av svigersønn.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Aremark bygg og anlegg
Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert termoanlegg på vann og avløp

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Strøm og elektrisk anlegg ble montert i 2000 av Bravida

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.
Utvendig bod ble bygget i 2008, nå omgjort til bad. Terassen har blitt utvidet i to omganger i 1990 og i 2008.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Tomten ble omgjort fra festetomt til eiertomt i 2019, med 2 mål eiendom.

Eier

Eier
Eldar Olav Karlsen

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1857.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 1 857,6 m². Tomten er en romslig naturtomt i skrånende terreng, bestående av berggrunn og naturtomt. Fritidsboligen har en høytliggende plassering i terrenget. På nedsiden av tomten mot veien er det etablert oppstillingsplass for biler. Eiendommen har tinglyst veirett over feltets opparbeidede fellesveier med tilhørende vedlikeholdsplikt. Tomten er oppmålt i 2018. Solrikt og usjenert beliggende.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 450 000,-
Omkostninger	Kr 39 154,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 489 154,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 36 250.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.
Overtakelsesgebyr velforening: Kr 1 554.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 39 154.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 19 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 23 053 pr 2026
Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Det er fire terminer i året. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Årsgebyrer for 2026:
- Feiegebyr: kr 541,-
- Avfallsgebyr (240L): kr 2 769,-
- Abonnement vann: kr 6 696,-
- Akonto vann: kr 994,-
- Abonnement avløp: kr 8 104,-
- Akonto avløp: kr 1 404,-
- Eiendomsskatt: kr 2 545,-

Totalt: kr 23 053,-

I tillegg kommer årlig VA-kontingent til Aarbu VA SA, som faktureres separat. For 2026 er kontingenten fastsatt til kr 4 675,- pluss mva (kr 5 844,-). for helårsvann. Medlemsskap i velforeningen koster kr. 750 ,- per år.

Eiendomsskatt
Kr 2 545 pr 2026

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Formuesverdi sekundær: Kr 369 240 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett

kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen. Kommunen opplyser at de ikke kan finne bygningsrelaterte dokumenter på fritidsboligen i sitt arkivsystem.

Det er etablert et tilbygg/bod på 2 m² på nordsiden av fritidsboligen. Byggeår for tilbygget er ikke kjent. Det er også en terrasse på 47 m², hvor eldste del er fra byggeåret 1982 og utvidelser er gjort i 1991 og 2008. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse konstruksjonene er byggemeldt. Frittliggende bygg av denne størrelsen og terrasser med lav høyde over terreng faller i mange tilfeller inn under unntak for søknadsplikt («søknadsfrie tiltak») forutsatt at gitte vilkår i plan- og bygningsloven er oppfylt.

Tilbygg er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen. Privat vei vedlikeholdes av brukerne.

Tilknytningen til det offentlige ledningsnettet skjer via et felles privat vann- og avløpsnett opparbeidet og driftet av andelslaget Aarbu VA SA. Avløpet er basert på et trykkavløpsanlegg (LPS-system) med pumpekum og kvernpumpe på tomten. Hytteeier har selv ansvar for stikkledninger og installasjoner på egen tomt frem til pumpekummen, mens andelslaget har ansvar for felles ledningsnett og periodisk ettersyn av pumpene.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr. 55, bnr. 1 og gnr. 56, bnr. 1. Veirett til eiendommen er tinglyst den 28.03.2019. Kopi av tinglyst rettighet er vedlagt i salgsoppgaven. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021 – 2032 (plan-ID 202001), vedtatt 18.02.2021. Hele eiendommen på 1857,6 m² er avsatt til fritidsbebyggelse.
Av bestemmelsene for fritidsbebyggelse (Kp1120) fremgår det blant annet:
- Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt, og 110 m² BRA i

100m-beltet langs Halden-vassdraget og Store Le.
- Uthus/anneks må ikke overstige 25 m² BRA.
- Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Mulighet for bruksendring til boligformål er underlagt spesifikke krav, som blant annet at bygningen må være minimum 70 m² BRA og tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Opprinnelig var tomten opprettet med festeforhold. Når datidens eier kjøpte tomten ble tomten omdannet fra festet tomt til eiet tomt ved at festeforholdet ble avviklet og festekontrakten slettet. Ved slik innløsning av festet tomt omdannes tomten fra festet tomt til eiet tomt, samtidig vil alle heftelser på hovedbruket, dvs. eiendommen som tomten innløses fra (typisk et gårdsbruk/landbrukseiendom), overføres til den nye, opprettede selveide tomten. Av den grunn fremkommer det masse servitutter under punktet heftelser på eiendommens grunnbok. De fleste av disse omhandler ikke denne eiendommen direkte, men følger likevel eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver (kjøper). Megler har kun innhentet tinglyste servitutter/dokumenter som megler har vurdert å ha inngående betydning for eiendommen, disse er vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers finansieringskilde (bank) får prioritet etter nedenstående heftelser/servitutter ved etablering av pant.

1907/900064-1/2 12.06.1907 BESTEMMELSE OM GRUSTAK
Utskr. av veibefaringsprotokollen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Skjønnsforretning avholdt 13. mai 1907 for Aremark vedrørende utvidelse av grustak for hovedveiroden nr. 1 og 2 på Årbu. Grustaket ble utvidet på søndre side av det opprinnelige grustaket, avgrenset til et samlet areal på 400 kvadrat-alen inkludert avstikkingsvei til bygdeveien. Grunneier ble tilkjent godtgjørelse for grustak og veigrunn.

1923/900275-1/2 21.11.1923 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Overenskomst inngått 8. september 1923 vedrørende telefonlinjestrekningen Ørje–Tistedalen. Avtalen gir rettighetshaver tillatelse til å oppføre og fremføre telefonlinje over eiendommen med 18 stolper, 4 barduner og 1 skrever, samt rett til et 2 meter bredt belte på hver side av linjetraséen.

1936/349-1/2 02.04.1936 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM SENKING AV KVISLER/NORDBY/RØDSFOSSEN TIL GRINDERELV.
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR I FORBINDELSE MED SENKINGEN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Overenskomst inngått 17. august 1935 mellom berørte eiendommer vedrørende senkning av Kvisler – Nordby – Rødsfossen til Grinderelv i Aremark. Arbeidet ble utført etter fastsatt plan av landbruksingeniør og fylkesagronom. Nåværende og fremtidige eiere underkaster seg offentlige forskrifter for anleggets vedlikehold, og interessentene har stilt seg solidarisk ansvarlige for planmessig gjennomføring ved mottak av offentlig bidrag.

1966/355-1/2 03.02.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Grenselinje mellom d.e. og gnr.54/l m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Grensesak nr. 21/1956 behandlet i jordskifteretten for Østfold jordskiftesokn (avsluttet 15. mars 1965) vedrørende fastsetting og avmerking av eiendomsgrensene mellom gnr. 54 bnr. 1–5 og tilgrensende eiendommer. Dokumentet inneholder detaljerte grensebeskrivelser med målinger, retninger og grensemerker i terrenget.

1968/223-1/2 23.01.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak mot gnr.56/3 m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Grensegangssak nr. 18/1966 i jordskifteretten for Østfold jordskiftesokn (sluttført 18. august 1967) for fastsetting av eiendomsgrensene mellom blant annet gnr. 56 bnr. 3 og 6 (Vesttorp), gnr. 55 bnr. 1 og 2 (Årbu) samt tilstøtende teiger. Grenseforløpet er fastsatt med detaljerte målinger, koordinater og avmerkinger i terrenget.

1971/2415-1/2 10.07.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt for vannledning under fylkesveg B-865 og riksveg nr.2l.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Erklæring fra Statens vegvesen som gir tillatelse til å legge vannledning under og langs fylkesvei B-865 og riksvei 21. Tillatelsen forplikter eier til å følge vegvesenets anvisninger, sette vegområdet i fullgod stand for egen regning, bære ansvar for eventuell skade påført vegområde eller tredjemann, samt foreta nødvendig endring eller fjerning av anlegget dersom vegvesenet finner det påkrevd. Det kreves boring under riksvei 21 slik at vegdekket ikke skades.

1982/1223-5/2 01.04.1982 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Uteglemt registrert
22.03.2019 Arkivref.19/11699-2
Rettet etter tingl. §18
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 34 F

Bestemmelse videreført fra opprinnelig festekontrakt for tomt nr. 54 ved innløsning av festetomten i 2019. Bebyggelsen skal være oppført i én etasje, holde god bygningsmessig standard og passe inn i området. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring; hvit, lys gul og andre skarpe farger må ikke benyttes.

1982/1223-6/2 01.04.1982 FORBUD MOT NÆRINGSVIRKSOMHET
Uteglemt registrert

22.03.2019 Arkivref.19/11699-2
Rettet etter tingl. §18
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 34 F

Bestemmelse videreført fra opprinnelig festekontrakt ved innløsning av festetomten i 2019. Det er forbudt å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, herunder varesalg og herbergsvirksomhet. Fritidsboligen kan maksimalt leies ut i inntil 4 uker per kalenderår.

1985/3607-1/2 08.07.1985 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER VESTFJELLA NATURRESERVAT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0118 GNR: 55 BNR: 1 FNR: 54 m.fl.

Kongelig resolusjon av 28. juni 1985 om opprettelse av Vestfjella naturreservat i medhold av naturvernloven for et område på ca. 5 680 dekar. Forskriften inneholder vernebestemmelser for vegetasjon og dyreliv, forbud mot oppføring av bygninger, anlegg, veibygging, terrenginngrep og motorisert ferdsel, med særskilte regler om forvaltning og dispensasjon.

1986/1640-1/2 04.04.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak ang. deling av driftsenheten Aarbu-Morholdt m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

1986/6288-2/2 10.11.1986 ERKLÆRING/AVTALE
OM FORDELINGAV ERSTATNINGSUTBETALINGER, DISPONERING AV SAND-FOREKOMSTER, INNTEKTER OG UTGIFTER AV HYTTEFELT OG EVT SALG AV HYTTETOMTER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

1989/2880-1/2 31.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse for gnr.55/4.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

1990/3213-1/2 29.05.1990 RETTIGHET
Rettighetshaver: NORSK MOTORKL AVD AREMARK
LØPENR: 1413264
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Leieavtale inngått i 1986 med Norsk Motorklubb avdeling Aremark om leie av gjødselkjeller under fjøs i driftsbygningen på Årbu for 10 år regnet fra 1986 med forlengelsesadgang, samt avtale fra 1988 om leie av arealet «Katrinemoen» for 10 år.

1990/3213-2/2 29.05.1990 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Bestemmelse om adkomstvei og parkering tilknyttet leieforholdet med Norsk Motorklubb

avdeling Aremark. Adkomst er anvist på veien på sørsiden av våningshus og låve på Årbu, med parkering på baksiden av driftsbygningen.

1993/2989-2/2 19.07.1993 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 9
Sandfiltergrøft og vei kan vederlagsfritt ligge på utsiden av tomtegrensen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Særskilt avtale tinglyst i skjøte for gnr. 55 bnr. 9, hvor sandfiltergrøft og vei vederlagsfritt kan ligge på utsiden av tomtegrensen. Med vei menes veien mellom tomtegrensene til gnr. 55 bnr. 5 og gnr. 55 bnr. 9.

1994/1488-2/2 26.04.1994 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 8
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Tillegg til skjøte for gnr. 55 bnr. 8 som gir eiendommen vederlagsfri rett til å tømme filtrert gråvann og drensvann i eksisterende grøft på gnr. 55 bnr. 1, samt vedlikeholde eget vann- og avløpssystem på eiendommen. Omfatter også vederlagsfri bruks- og vedlikeholdsrett til adkomstvei på gnr. 55 bnr. 1 og fellesavkjørsel på gnr. 55 bnr. 8 for godkjente tilliggende tomter.

1996/5287-1/2 12.12.1996 LEIEAVTALE
Leie fra dato: 05.03.1996
Leietid: 19 år
Leiebeløp: NOK 1 500 pr. år
Rettighetshaver: AREMARK BMX KLUBB
LØPENR: 1413443
Bestemmelser om regulering av leien
Areal 7,5 mål
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Leieavtale inngått 5. mars 1996 mellom grunneier av gnr. 55 bnr. 1 og Aremark BMX-klubb om leie av ca. 7,5 mål på Katrinemoen til BMX-sykkelbane for 19 år. Avtalen inneholder bestemmelser om oppføring av klubbhus og anlegg, årlig veivedlikehold med ett gruslass fra leietaker samt regler for opphør av leieforholdet.

2001/6039-1/2 11.12.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetserverv for en 24 kV høyspenningsluftledning fra Aarbu til Aarbu hyttefelt
Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGI NETT AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2002/4179-1/2 14.08.2002 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0118 GNR: 55 BNR: 1 FNR: 101
Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2015/1207316-1/200 23.12.2015 FREDNINGSVEDTAK
Forskrift om vern av Vestfjella naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/719728-3/200 04.07.2017 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 17
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/719781-3/200 04.07.2017 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 23
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/719890-3/200 04.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/719945-3/200 04.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 21
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/720022-3/200 04.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/720129-3/200 04.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 56 BNR: 13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/720702-3/200 04.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 25
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/721302-4/200 04.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 24
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/741293-3/200 07.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/741350-3/200 07.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 27
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/741402-3/200 07.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 22
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/772421-3/200 14.07.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

2017/1450713-1/200 28.12.2017 BESTEMMELSE OM NATURRESERVAT
Rettighetshaver: KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET
ORG.NR: 972 417 882
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Forskrift om vern av Vestfjella naturreservat fastsatt ved kongelig resolusjon av 15. desember 2017 med hjemmel i naturmangfoldloven. Reservatet omfatter ca. 13 201 dekar for å bevare et større barskogområde med særlig naturvitenskapelig verdi og biologisk mangfold. Forskriften setter forbud mot skade på vegetasjon og dyreliv, oppføring av bygninger, anlegg og ledninger, terrenginngrep og motorisert ferdsel, med nærmere fastsatte unntak og dispensasjonsadgang.

2018/525510-1/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: AARBU VA SA
ORG.NR: 997 330 293
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger for en rekke fester og eiendommer under gnr. 55 og 56.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Avtale inngått 10. desember 2015 mellom grunneier og Aarbu VA SA om utbygging og drift av vann- og avløpsnett på Årbu hyttefelt. Aarbu VA SA har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde hoved- og grenledninger over eiendommen fra kommunalt tilknytningspunkt, samt vederlagsfritt disponere tomt på ca. 150 m² for pumpehus. Grunneier og hytteeiere er forpliktet til aktsomhet ved skogsarbeid nær traseene, og det foreligger pliktig medlemskap i Aarbu VA SA for tilknyttede tomter.

2018/525510-2/200 09.03.2018 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: AARBU VA SA
ORG.NR: 997 330 293
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger for en rekke fester og eiendommer under gnr. 55 og 56.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3124 GNR: 55 BNR: 1

Avtale inngått 10. desember 2015 mellom grunneier og Aarbu VA SA vedrørende avløpsnett på Årbu hyttefelt. Regulerer rett til anlegg og vedlikehold av ledningsnett over eiendommen, plassering av pumpehus og tilknytningsvilkår for tilknyttede eiendommer.

Eiendommens rettigheter:

2019/369271-2/200 28.03.2019 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om veg over en rekke eiendommer under gnr. 55 og 56.
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

I henhold til skjøte tinglyst 28. mars 2019 har eiendommen fri bruksrett til alle opparbeidede fellesveier på hyttefeltet på gnr. 55 bnr. 1 og gnr. 56 bnr. 1 mot plikt til å delta i vedlikeholdet. Eiendommen har videre fri og vederlagsfri rett til å opparbeide adkomstvei over gnr. 55 bnr. 1 frem til tomten, mot at eierne av gnr. 56 bnr. 1 og gnr. 55 bnr. 1 vederlagsfritt kan benytte veien uten vedlikeholdsansvar.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner og peis/vedovn.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i

kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
E

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie
Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av fritidsboligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av fritidsboligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig enhet.

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved

overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Diverse

Diverse
Eiendommen selges av fullmektig. Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det man ønsker fram til overtakelse, og sette igjen det man ønsker av innbo og løsøre, også utvendig på tomten og i forbindelse med hytta, være seg restmaterialer, ved, utstyr osv.

Boligselgerforsikring
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon Fastpris: kr. 42 500,-
Digital markedspakke Halden kr 22 910,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største boligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:
Ambita grunnbok/servitutt kr 260,-
Aremark - Kommunal informasjon kr 2 364,-

Foto medium og høydefoto kr 7 450,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Tilstandsrapport og Energimerking kr 15 500,-
Boligselgerforsikring kr 9 600,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 35 719,-.

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 120 879,-, som inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Halden har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera As
- Stylist: Style Liz Iren Haugsrud
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig
Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF
anders.h@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 975 45 669

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Dyvelen 1!
Foto: FOTOetcetera AS













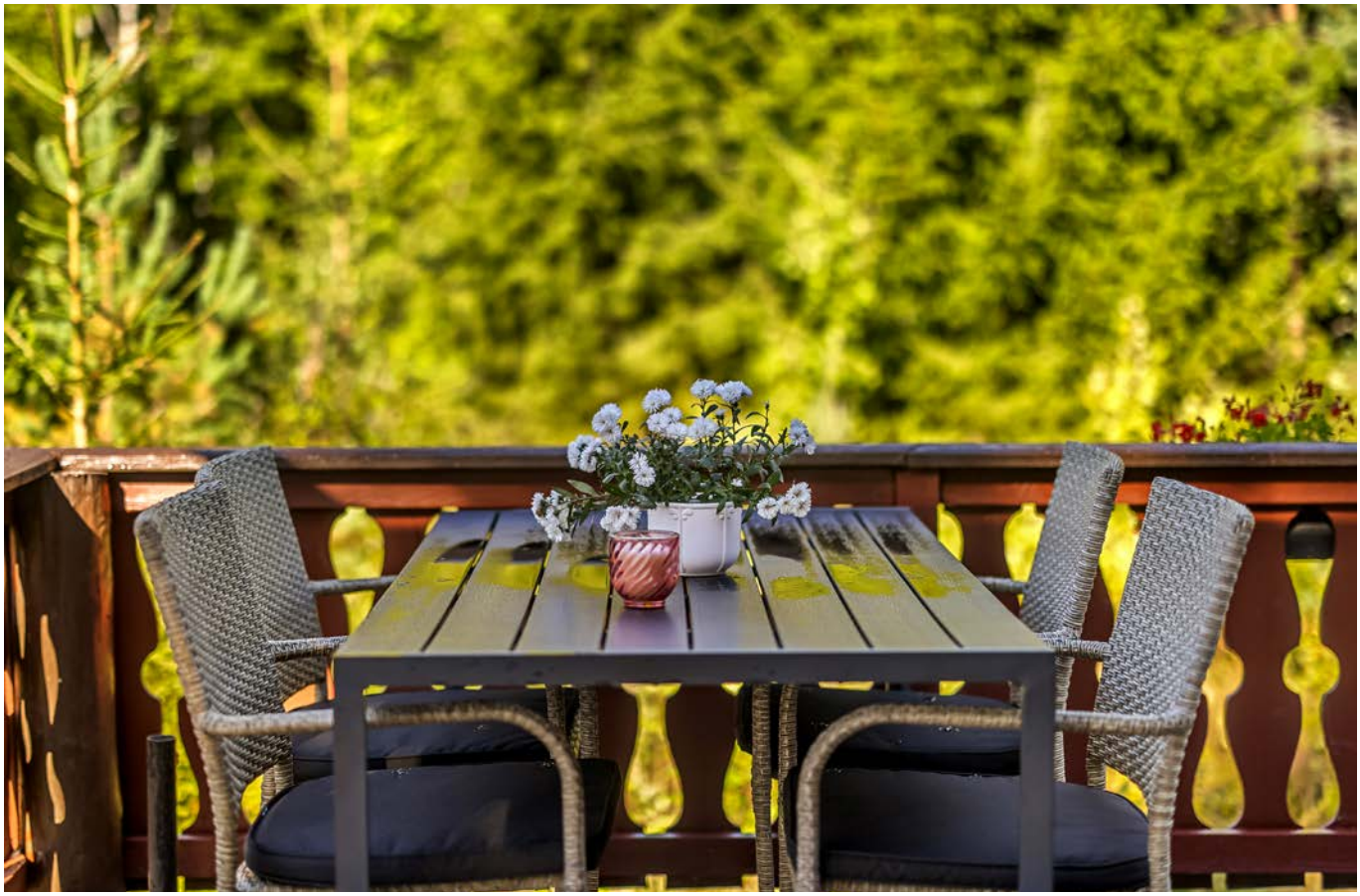

































VELKOMMEN
TIL
HYTTA














JÄTUL

















Plantegning



FOTO etcetera

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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

DYVELEN 1

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	**2 t 3 min**
Halden stasjon Linje RE20	**23 min** 24 km
Årbu Linje 306, 308, 631	**13 min** 1.2 km
Svennsbyveien Linje 631	**4 min** 2.3 km

AVSTAND TIL BYER

Halden	**23 min**
Sarpsborg	**47 min**
Fredrikstad	**59 min**
Oslo	**1 t 42 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Moene 13	**4 min**
Kople Furulund Aremark	**7 min**

VINTERSPORT

Langrenn

AKTIVITETER

Halden Golfklubb	**21 min**
Halden Ishall	**21 min**
Fredriksten Festning	**23 min**
Busterudparken Lekeplass	**23 min**
Rød Herregård	**25 min**
Lucky Bowl Halden	**26 min**
Remmen Svømmehall	**26 min**
Langholmen badeplass	**26 min**

SPORT

Aremark skole Ballspill	**7 min** 5.4 km
Aremark stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	**7 min** 5.6 km
SKY Fitness Halden	**23 min**
Spenst Halden avd. Høvleriet	**24 min**

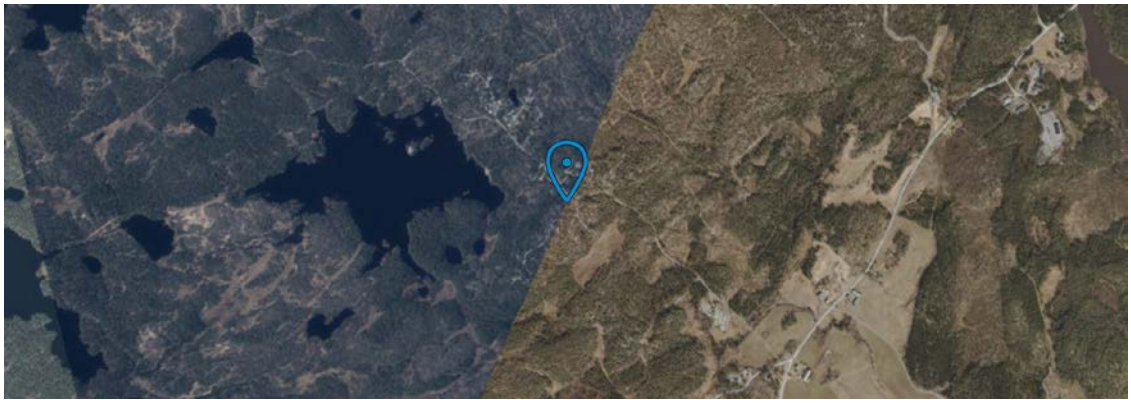
DAGLIGVARE

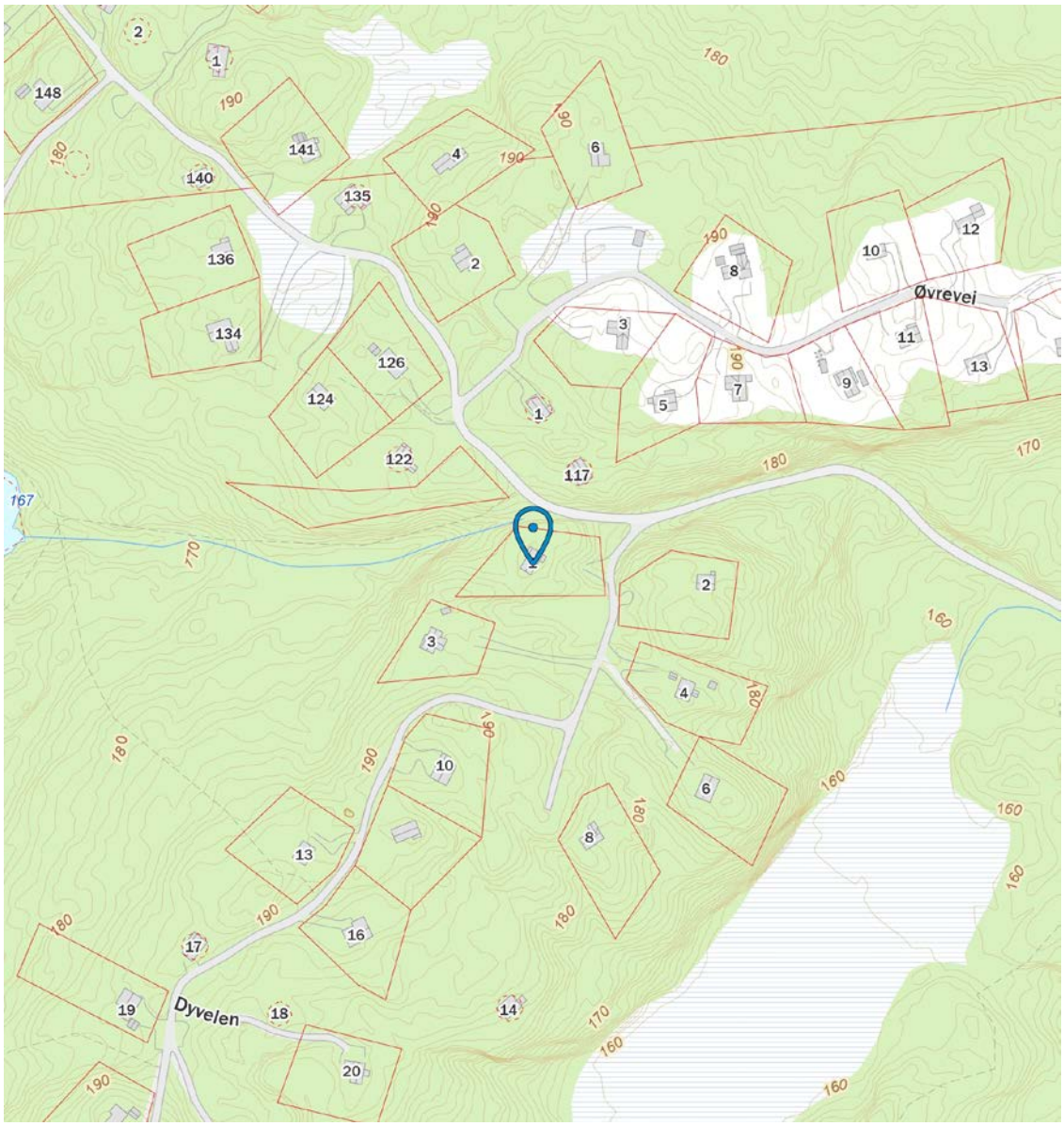
Joker Aremark Post i butikk, PostNord	**6 min** 4.7 km
Rema 1000 Tistedal	**17 min**

VARER/TJENESTER

Tista Senter	**24 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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Fritidsbolig / Hytte

Dyvelen 1
1798 Aremark

Aremark Kommune

Gnr. 55, **Bnr.** 34

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
58 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**7**	**8**	**2**	**0**

Kjetil Granberg
Svennebrev tømrerfaget, Byggmester, Sertifisert takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **04/09/2026** Rapportdato : **08/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Dyvelen 1, 1798 Aremark
Kommune	Aremark Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 55, **Bnr.** 34
Hjemmelshaver	Karlsen Eldar Olav
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Fritidsbolig / Hytte
Byggeår	1982
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1857 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig (Avløp til felles kvernanlegg som forvaltes av velforening)

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Gerd Wendel Karlsen, Karlsen Eldar Olav
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter Digital Mini

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	56	2	-	47
Sum	**56**	**2**	**-**	**47**
Sum BRA	**58**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	0,03–2,20 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Bad
Kjøkken
Soverom
Soverom
Stue
Entre
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Bad (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og belegg på gulvet)
Kjøkken (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Soverom (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Soverom (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Stue (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Entre (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Bod (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
58 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1982. Fundamenteringen er utført med støpte pilarer, og det er ingen drenering. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1982 og utvendig kledd med trekledning fra 1982. Det er registrert sidehengslede vinduer med uisolert glass og toppsvingte vinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder er registrert til 1982–2008. Takkonstruksjonen er saltak fra 1982. Taket er tekket med takshingel fra 2022, og tilhørende beslag er av plast og plastbelagt stål.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Støpte pilarer — Drenering: Ingen drenering

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1982)
Kledning:
Trekledning (fra 1982)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1982)
Undertak:
Ukjent (fra 1982)
Taktekking:
Takshingel (fra 2022)

Vinduer:
Sidehengslet, Toppsving – 2-lags glass, Uisolert glass

Krypkjeller:
Ja – tilgjengelig

Loft:
Ingen tilgang

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og mekanisk avtrekk. VVS-anlegget består av plast- og galvaniserte rør. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 120 liter. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med 12 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Plast, Galvanisert

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Naturtomt med berg, lyng og trær

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1982 med én etasje. Bygningen er konstruert med støpte pilarer og trekledning, og taket er tekket med takshingel fra 2021. Ytterkledningen og undertaket er fra byggeåret, og det er registrert normal slitasje i henhold til alderen.

Moderniseringer inkluderer innlagt vann og avløp fra 2016, samt en ny takpapp fra 2021. Strøm ble lagt inn i 2000. Badet ble ombygd fra bod i 2016, noe som har gitt boligen et funksjonelt våtrom. Disse oppgraderingene bidrar til en oppdatert boligstandard.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Vinduer og dører viser aldersrelatert slitasje, og det er behov for vedlikehold av terrassebord. Manglende dokumentasjon på VVS-arbeider og elektriske installasjoner er notert.

Det observeres fuktskjolder på gulv i entré ved dør samt fuktskjolder i stubbeloft under entré som antas å komme av utett ytterdør. Regelmessig vedlikehold og oppfølging anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (Selger har fremvist oppdaterte godkjente fasadetegninger av fritidsbolig datert den 01.06.2008)
- Bad bygd om fra utebod. Tiltaket er ikke søkt. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er etablert tilbygg bod på nordside av fritidsbolig. Selger opplyser at tiltaket ikke er søkt. Det anbefales å avklare med kommunen om tiltaket kan godkjennes. Det må forventes kostnader ifm søknad til kommunen, evt tilbakeføring av tiltak

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Det er ikke fremvist ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Utvendig trapp er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader.
- Rekkverket på Sørvestvendt er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 83 cm).

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste tilsyn 02.07.2024: Det er ikke registrert anmerkninger

eller avvik på bruksenheten

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2021: Ny takpapp med tilhørende deler utført som egeninnsats (svigersønn)
2016: Fritidsbolig fikk innlagt vann og avløp utført av Halden Rørleggerservice AS
2016: Ny bod i 2008 endret til bad i 2016
2000: Installasjon strøm utført av Bravida AS

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Oppstillingsplass for biler på nedside av tomt mot vei

TG 1 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1982
- Type grunnmur: Støpte pilarer
- Type drenering: Ingen drenering

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 3 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: -
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
- Fuktbeskyttelse: Naturlig drenering
- Isolasjon: Ja
- Konstruksjon: Betongfundament
- Lufting: ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen har ikke krypkjeller, men er fundamentert på pillarer. Stubbeloftet er kontrollert fra tilgjengelig område under entré. For øvrige deler av boligen er avstanden mellom stubbeloft og terreng for liten til at det anses som sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre nærmere undersøkelser

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Isolasjonen i bjelkelaget under entré er observert hengende ned. Fuktmerker og utslag er observert i stubbeloftet under entré og på tregulvet i entré. Det anbefales at isolasjonen reetableres og festes, at årsak og fuktforhold vurderes og kontrolleres, at nærmere undersøkelser av fuktens årsak og omfang gjennomføres, samt at ytterdørens tetting kontrolleres og nødvendige utbedringer og utskifting av fuktskadede materialer gjennomføres.

1. Avvik/Årsak: Fuktutslag i stubbeloft under entré

Det registreres fuktmerker og utslag på fukt ved måling i stubbeloftet under entré. Isolasjonen i området henger ned og er stedvis løs. Det er i tillegg observert fuktmerker på tregulvet i entré. Forholdene kan indikere pågående eller tidligere fuktbelastning i konstruksjonen. Årsak og omfang er ikke avklart ved den visuelle kontrollen, men kan ha sammenheng med utett ytterdør

Risiko/Konsekvens

Fukt i stubbeloft og gulvkonstruksjon kan over tid medføre råte, muggvekst og nedbrytning av trebaserte materialer. Hengende eller løs isolasjon kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer og kondens. Skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktforholdene. Ytterdør og tilhørende tetting bør kontrolleres spesielt. Isolasjonen bør samtidig kontrolleres og utbedres, og eventuelle fuktskadede materialer skiftes etter behov.

kr **Pris for utbedring**
30 000 – 100 000 kr

Bilder



Under entré

TG 1 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Fritidsbolig ligger høyt i terreng uten fall mot mur
- Type terreng: berggrunn men noe gressarealer

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1982
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1982
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 3 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2008, 1982
- Alder dører: 2008, 1982
- Type vinduer: Toppsving, Sidehengslet
- Type dører/porter: Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass, Uisolert glass

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert vinduer og dører av eldre dato med aldersrelatert slitasje, enkelte med treg åpne- og lukkefunksjon, dør til vindfang med synlig glippe i øverste del, og lav avstand mellom dør og terreng/terrasse. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll, justering av ytterdør ved entré, reparasjoner eller utskifting av vinduer og dører, og etablering av tilstrekkelig avstand eller tiltak mot fukt.

1. Avvik/Årsak: Vinduer og dører av eldre dato

Vinduer og dører er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje. Enkelte vinduer og dører har treg åpne- og lukkefunksjon. Dør vindfang med synlig glippe i øverste del

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer og dører vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk, kondens og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes og dørenes funksjon og tilstand. Ytterdør entré trenger justering for å sikre tett overgang mot karm. Reparasjoner og utskifting av vinduer og dører må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

2. Avvik/Årsak: Lav avstand mellom dør og terrasse/bakke

Terrassedør er plassert med liten høydeforskjell mot terrassegulvet. Det registreres synlige fuktmerker på innvendig gulv ved døren, som tyder på at eksisterende overgang/tetteløsning ikke er tilstrekkelig tett.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull høyde og utett overgang ved terrassedør kan føre til fortsatt vanninntrengning og fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak til vanninntrengningen. Overgangen mellom terrasse og terrassedør bør utbedres med tilfredsstillende høyde, tetting og vannavledning. Fuktpåvirkede konstruksjoner bør kontrolleres og eventuelle skader utbedres.

kr **Pris for utbedring**
20 000 – 80 000 kr

Bilder



For lavt plasser ytterdør med synlige fultmerker på innvendig gulv

TG 1 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1982
- Taktekking: Takshingel (2022)
- Undertak: Ukjent
- Type beslag: Plast og plastbelagt stål
- Inspisert fra: Fra stige ved takfot
- Tidligere tiltak: Ny takpapp med tilhørende deler, 2021

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Ingen tilgang
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1982

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Del av bolig med loft uten tilkomst

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er kontrollert med tilgang: Ingen tilgang.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Loftet/takkonstruksjonen kunne ikke inspiseres på befaringsdagen på grunn av manglende inspeksjonsmulighet eller lukket konstruksjon. Inspeksjonsmulighet bør etableres og takkonstruksjonen bør inspiseres for å avklare tilstand og eventuelle avvik. Videre oppfølging anbefales basert på funn ved inspeksjon.

1. Avvik/Årsak: Ingen tilgang til loft

Loftet/takkonstruksjonen kunne ikke inspiseres på befaringsdagen grunnet manglende inspeksjonsmulighet eller at konstruksjonen var lukket. Eventuelle forhold i takkonstruksjonen kunne derfor ikke vurderes visuelt.

Risiko/Konsekvens

Tilstanden i takkonstruksjonen er usikker. Mulige forhold som fuktpåvirkning, kondens, lekkasjer eller skadedyr kan ikke avdekkes ved befaring, og det foreligger behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Inspeksjonsmulighet bør etableres og takkonstruksjonen inspiseres for å avklare tilstand og eventuelle avvik. Videre oppfølging anbefales basert på funn ved inspeksjon.

TG 2 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1982
- Plassering: Sørvestvendt
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 47 m²
- Type rekkverk: Vertikal

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Eldste del at terrasse er fra byggeår. Terrasse er utvidet i 1991 og 2008

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Terrassebord er registrert med slitasje og værpåvirkning, og avstanden mellom kledning og gulv er registrert som mindre enn anbefalt. Det anbefales at terrassebord vedlikeholdes ved rengjøring og nødvendig overflatebehandling, og at terrassebord med omfattende slitasje eller skader skiftes ut ved behov. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassegulv og ytterkledning, og at berørte områder kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved balkonger, verandaer og terrasser

Terrassebord fremstår med slitasje og værpåvirkning. Ved manglende vedlikehold kan treverket bli mer utsatt for fukt og råteskader

Avstand mellom kledning og gulv er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra gulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra gulv til kledning

Risiko/Konsekvens

Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

Liten avstand mellom terrassegulv og ytterkledning kan føre til økt fuktbelastning fra vannsprut, snøansamlinger og fuktoppsug i kledningens nedre del og endeved. Over tid kan dette medføre redusert levetid samt økt risiko for fukt- og råteskader i kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrassegulvet og ytterkledningen for å redusere fuktbelastningen. Berørte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og eventuelle skader utbedres ved behov.

Bilder



Elde og slitasje på terrasse



Kledning lavt mot terrasse

TG 1 **9. ETASJESKILLER**

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

10.1 BAD

TG 2 **10.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2016
- Overflate vegg: Malt trepanel
- Overflate tak: Malt trepanel tak
- Oppvarming: Panelovner
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Det er registrert trepanel på vegger i våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, og ved fremtidig rehabilitering å oppgradere veggene til en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

1. Avvik/Årsak: Avvik ved våtrom: Trepanel og manglende tilluft

Det registreres manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Forholdet skyldes at våtrommet ikke har en tilfredsstillende løsning for tilførsel av erstatningsluft.

Det registreres trepanel på vegger i våtrom. Forholdet skyldes at våtrommet er oppført med en eldre veggløsning hvor trepanel er benyttet som overflate.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til dårligere luftutskifting og redusert uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Trepanel er mer følsomt for fuktpåvirkning enn moderne våtromsoverflater. Tilstanden på eventuell tetting mot tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Over tid kan fuktbelastning føre til oppfukting av treverket og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft slik at ventilasjonssystemet får nødvendig luftgjennomstrømning og våtrommet oppnår effektiv luftutskifting og uttørking.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør veggene oppgraderes med en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

TG 2 10.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i badet har ikke registrert fall på minimum 1:100 mot sluk, som er plassert under dusjkabinett. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke oppgitt, men det er registrert at det ikke er oppkant ved dør. Dette indikerer at kravene til fallforholdene ikke er oppfylt.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk, og at gulvflaten stedvis fremstår tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk, og at omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2 10.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2016
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Våtromsbelegg, Vegg – Ingen tettesjikt
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Sovrom mot bad)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at badet ikke er utformet som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

1. Avvik/Årsak: Ikke utformet som et komplett våtrom

Det registreres at badet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Forholdet skyldes trolig at våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk eller med en utførelse hvor dagens prinsipper for vanntetting ikke er benyttet eller ikke kan dokumenteres.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentert tettesjikt på vegger og gulv medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Dersom gulv- og veggkonstruksjonene ikke har et fungerende tettesjikt, kan vann over tid trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning, råteskader og annen skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge til grunn at våtrommet har en forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med et moderne våtrom. Jevnlig kontroll av våtrommet anbefales. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Sovrom mot bad: **0** %

Bilder



Gulvbelegg er ført over trepanel og er ikke godkjent fuktsikring mot vegg

TG 1 10.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2016
- Utstyr: Servant, Varmtvannsbereder, Rørskap VVS, Dusjkabinett, Stoppekran
- Tidligere tiltak: Ny bod endret til bad i 2016

Utstyr

- Servant
- Varmtvannsbereder
- Rørskap VVS
- Dusjkabinett
- Stoppekran

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2009
- Type: Ikea
- Overflater: Vegger: Ubehandlet panel; tak: Ubehandlet panel tak; gulv: Tregulv
- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at fuktføler med automatisk vannstoppventil ikke er montert. Det anbefales at installasjonen kontrolleres opp mot kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet, og at lekkasjesikring eventuelt installeres.

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring

Kjøkken

Det registreres at fuktføler med automatisk vannstoppventil ikke er montert. Forholdet skyldes at vanninstallasjonen mangler automatisk lekkasjesikring iht krav ved oppføring.

Risiko/Konsekvens

For vanninstallasjoner utført i perioden hvor TEK10 var gjeldende, kan det ha vært krav om automatisk lekkasjesikring avhengig av installasjonens utførelse og omfang. Manglende eller mangelfull lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages eller stanses automatisk. Ved en eventuell lekkasje kan dette føre til økt fuktpåvirkning, vannskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere installasjonen opp mot kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet og eventuelt installere lekkasjesikring.

TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2016
- Type vannrør: Plast, Galvanisert
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Bad
- Stoppekran testet: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Selger opplyser at rørinstallasjon er utført Halden Rørleggerbedrift i 2016. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse
- Registrerte tiltak: 2016: Fritidsbolig fikk innlagt vann og avløp utført av Halden Rørleggerservice AS

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom og andre installasjoner. Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2016
- Antall liter: 120
- Plassering: Bad
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende eller begrenset tilførsel av tilluft til oppholdsrom og kjøkken er registrert. Det anbefales å etablere eller forbedre tilluftsløsningen, for eksempel ved montering eller oppgradering av tilluftsventiler.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft

Det registreres manglende eller begrenset tilførsel med tilluft til oppholdsrom/kjøkken Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av friskluft gjennom ventiler eller andre tilluftsløsninger.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull tilluft kan føre til redusert luftgjennomstrømning og svekket ventilasjonseffekt. Over tid kan dette medføre dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og biologisk vekst i utsatte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre tilluftsløsningen, eksempelvis ved montering eller oppgradering av tilluftsventiler. Dette vil bidra til bedre luftgjennomstrømning, mer effektiv ventilasjon og et forbedret inneklima.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2000
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod
- Antall kurser: 12
- Tidligere tiltak: Installasjon strøm, 2000, utført av Bravida AS

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Selger opplyser at det er lagt inn strøm i 2000 utført av Bravida. Kjøkken og bad bygt og oppgradert i 2016. Elektrisk arbeider utført av Riis Elektro AS. Svigersønn har lagt opp 4 stikkontakter for begge soverom

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2000

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Tilkobling av varmekabel på vannrør.Montere varmeovn på kjøkken. Utført av Riis Elektro AS, 4.11.2016
- Samsvarserklæring: Opplegg på bad og opplegg til trykkavløp utført av Riis Elektro AS, 1.9.2016

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider foreligger ikke. Usikkerhet oppstår om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig anbefales anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid

Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Total: 8 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

7 Loft / takkonstruksjon

Loftet/takkonstruksjonen kunne ikke inspiseres på befaringsdagen på grunn av manglende inspeksjonsmulighet eller lukket konstruksjon. Inspeksjonsmulighet bør etableres og takkonstruksjonen bør inspiseres for å avklare tilstand og eventuelle avvik. Videre oppfølging anbefales basert på funn ved inspeksjon.

8 Balkonger, verandaer og terrasser

Terrassebord er registrert med slitasje og værpåvirkning, og avstanden mellom kledning og gulv er registrert som mindre enn anbefalt. Det anbefales at terrassebord vedlikeholdes ved rengjøring og nødvendig overflatebehandling, og at terrassebord med omfattende slitasje eller skader skiftes ut ved behov. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig avstand mellom terrassegulv og ytterkledning, og at berørte områder kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

10.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende eller begrenset tilluft til våtrommet. Det er registrert trepanel på vegger i våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, og ved fremtidig rehabilitering å oppgradere veggene til en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

10.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk, og at gulvflaten stedvis fremstår tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk, og at omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

10.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er registrert at badet ikke er utformet som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

11 Kjøkken

Det er registrert at fuktføler med automatisk vannstoppventil ikke er montert. Det anbefales at installasjonen kontrolleres opp mot kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet, og at lekkasjesikring eventuelt installeres.

12.1 VVS-installasjoner

Det er registrert manglende dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom og andre installasjoner. Det anbefales at tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser gjennomføres. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares.

13 Ventilasjon

Manglende eller begrenset tilførsel av tilluft til oppholdsrom og kjøkken er registrert. Det anbefales å etablere eller forbedre tilluftsløsningen, for eksempel ved montering eller oppgradering av tilluftsventiler.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Krypkjeller

Kostnadsestimat: 30 000 – 100 000 kr

Isolasjonen i bjelkelaget under entré er observert hengende ned. Fuktmerker og utslag er observert i stubbeloftet under entré og på tregulvet i entré. Det anbefales at isolasjonen reetableres og festes, at årsak og fuktforhold vurderes og kontrolleres, at nærmere undersøkelser av fuktens årsak og omfang gjennomføres, samt at ytterdørens tetting kontrolleres og nødvendige utbedringer og utskifting av fuktskadede materialer gjennomføres.

5 Vinduer og ytterdører

Kostnadsestimat: 20 000 – 80 000 kr

Det er registrert vinduer og dører av eldre dato med aldersrelatert slitasje, enkelte med treg åpne- og lukkefunksjon, dør til vindfang med synlig glippe i øverste del, og lav avstand mellom dør og terreng/terrasse. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll, justering av ytterdør ved entré, reparasjoner eller utskifting av vinduer og dører, og etablering av tilstrekkelig avstand eller tiltak mot fukt.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Med bakgrunn som både tømrer og prosjektleder i byggebransjen har jeg bred erfaring og god faglig styrke. Jeg er opptatt av grundige og pålitelige taksttjenester med vekt på kvalitet, åpenhet og trygghet for kundene.

For meg er det viktig å bruke min fagkunnskap til å skape forutsigbarhet i viktige beslutninger, og jeg finner stor motivasjon i å bidra til at kundene føler seg ivaretatt gjennom hele prosessen.

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Svennebrev tømrerfaget, Byggmester, Sertifisert takstmann

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen

94211158 | kjetil@bolavi.no

08/09/2026

befar.io BMTF FAGMANN GARANTI



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Karlsen, Anne-Kirsti Wendel
30.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne-Kirsti Wendel Karlsen

Boligen

Dyvelen 1
1798 Aremark

3124-55/34/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Halden rørleggerservice

   Beskrivelse av arbeidet: La inn vann på på hytta, gjorde om bod til bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette ble gjort i forbindelse med omgjøring til bad.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt takbelegg/takpapp og beslag. Montert av svigersønn.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Aremark bygg og anlegg

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert termoanlegg på vann og avløp

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Strøm og elektrisk anlegg ble montert i 2000 av Bravida

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utvendig bod ble bygget i 2008, nå omgjort til bad. Terassen har blitt utvidet i to omganger i 1990 og i 2008.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Tomten ble omgjort fra festetomt til eiertomt i 2019, med 2 mål eiendom.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

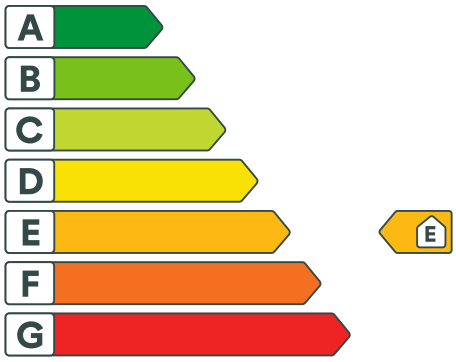
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Dyvelen 1, 1798 AREMARK**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347416**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147020686**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **358,21**

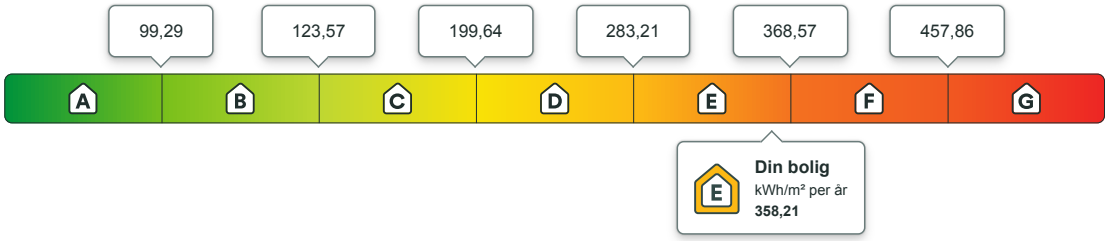
Dyvelen 1, 1798 AREMARK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 875,19	**372,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Dyvelen 1, 1798 AREMARK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Dyvelen 1, 1798 AREMARK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Aarbu hyttefelt



Sakspapirer

Årsmøter i Velforeningen Aarbu hyttefelt

og

Aarbu VA SA,

lørdag 11. april 2026 kl. 12.00 på Furulund i Aremark

Årsmøtet i Velforeningen Aarbu Hyttefelt

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av ordstyrer og referent, samt to protokollvitner
3. Styrets årsrapport for 2025
4. Regnskap for 2025 m/ revisjonsberetning
5. Evt. innkomne forslag/saker som styret ønsker å ta opp:
   a) Vindkraftutbygging i Aremark – orientering om status
   b) Driften av våre felle VA-anlegg
6. Budsjett 2026, herunder fastsettelse av årskontingent for 2026
7. Lovendringsforslag
8. Valg

Sak 1: Godkjenning av innkalling

Dato for Årsmøtet ble gjort kjent for alle medlemmene på Velforeningens facebook-gruppe 24. januar og i e-post datert 2. mars iht. lovene for Velforeningen. Styret hadde sitt årsmøteforberedende styremøte lørdag 14. mars og sakspapirene til Årsmøtet ble sendt ut 20. mars.

Styret foreslår: Årsmøtet godkjenner innkallingen.

Sak 2: Valg av ordstyrer og referent, samt to protokollvitner

Styret foreslår:

som ordstyrer: Martin Engeset
som referent: Arne Henrik Vestreng
som protokollvitner: Jarle Sponås og Jan Pettersen

Aarbu hyttefelt

Sak 3: Styrets årsrapport for driftsåret 2025

Innledning

Som Velforening har vi helt siden begynnelsen av 1980-tallet brukt store ressurser på å legge forholdene til rette på hyttefeltet og i områdene rundt, slik at hytteeierne skal kunne få størst mulig rekreasjonsmessig utbytte av sin hytte og den fantastiske naturen som omkranser hyttefeltet.

Prioriterte tiltak har vært:

- Merking og vedlikehold av et omfattende nett av turstier
- Bygging av rasteplasser med sittebenker mv.
- Innkjøp av 5-6 felles robåter til felles benyttelse blant medlemmene av Velforeningen
- Etablert grillhytte ved Asketjern med sitteplasser og bålplass både ute og inne
- Årlig kalking av Holevannet
- Utsetting av ørret i Askjetjern, Dyvelen og Stuttjern
- Bygd et eget servicehus i tilknytning til VA-anlegget, hvor de som ikke har innlagt vann og avløp har mulighet til å bruke dusj og vaskemaskin (myntautomat). Videre representerer servicehuset med dusj- og toalettfasiliteter en viktig kriseløsning for alle hytteeiere i de periodene vi har problemer med driften av VA-anlegget
- 2 årlige dugnader hvor vi utfører betydelige vedlikeholdsoppgaver
- Bygget en fantastisk flott gapahuk «Aarbua» og satt i stand aktivitetsplassen med sitteplasser og muligheter for lek og moro for store og små
- Bygget en ny bade- og båtbrygge på dugnad sommeren 2025

I 2015/16 investerte hytteeierne på Aarbu Hyttefelt i fellesskap et betydelig beløp (over 10 millioner kroner) i å opparbeide et privat vann- og avløpssystem som ga oss helårs vann og avløp. I årene som har gått siden den gang har det tilkommet ytterligere ca. 14 nye abonnenter, dels helt nye hytter og dels enkelte av de eksisterende hyttene som i sin tid valgte sommervannløsningen. Samlet investering er dermed kommet opp i nærmere 12 millioner kroner, og som har resultert i at om lag 90 % av hytteeierne i dag er tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnettet. Dette har ført til både en større glede av og større bruk av hyttene også i høst- og vinterhalvåret. Alle nye hytter som er bygd de senere år har ønsket å knytte seg til vårt VA-system og har betalt tilknytningsavgifter inn til Aarbu VA SA på lik linje med hva hytteeierne gjorde i 2015/16. I løpet av 2019 fikk også et stort flertall av hytteeierne installert fiberkabel til hyttene sine, siden det ble lagt trekkerør for fiber da vi bygget vårt VA-system.

Aarbu hyttefelt fremstår som det mest attraktive og populære hyttefeltet i Aremark kommune. Dette bekreftes også av flere eiendomsmeglere i Halden-området. Hyttemarkedet har roet seg betydelig gjennom 2025 og salgsprosessen tar nå gjerne lengre tid når hytter på feltet vårt kommer for salg.

Styret har som ambisjon at vi skal beholde og styrke vår posisjon som det mest attraktive og populære hyttefeltet i Aremark kommune.

Året 2025

Også 2025 har vært et aktivt og begivenhetsrikt år i Velforeningen - sett fra Styrets side. Vi nevner stikkordvis:

- I 2025 har det blitt ferdigstilt èn ny hytte på hyttefeltet vårt.
- De aller fleste av hytteeierne har gjennom de senere år kjøpt ut festekontraktene sine og i stedet fått selveiertomter
- Gjennom aktiv verving av nye grasrotgivere har vi fått betydelig økte inntekter fra grasrotandelen i Norsk Tipping. Velforeningen Aarbu hyttefelt er nå den nest største grasrotmottaker i Aremark kommune. I 2025 satt vi ny rekord med hele kr 53.789.
- Sommeren 2025 ble det bygget et helt ny båt- og badebrygge på dugnad. Totalkostnaden for dette nye anlegget kom på om lag kr 80.000 og er aktivert som eiendel i regnskapet. Anlegget vil bli avskrevet ved at kostnaden vil bli fordelt gjennom 5 år med kr 16.000 årlig.
- Gjennom vinteren 2025/26 har det ikke vært noen driftsavbrudd på VA-anlegget vårt.
- Høsten 2025 – før frosten kom – ble det gjennomført reparasjons- og utbedringsarbeid på VA-trasèen fra servicehuset til Aarbukrysset. Det ble konstatert jordfeil på varmekabelen som måtte rettes opp for å unngå frostproblemer gjennom vinteren. Dette var nok et helt avgjørende tiltak for å sikre at det ikke ble frostproblemer gjennom vinteren 2025/26.
- Styret minner om at det er satt opp to skilt langs hytteveiene med teksten ***«Vis hensyn. Kjør sakte og unngå støv»***
- I tilknytning til «Velkommen til Aarbu hyttefelt»-skiltet ved bommen og informasjonstavla lenger opp i bakken er det solgt 6 stk. reklameplasser for ulike bedrifter som vi anbefaler hytteeierne å bruke. Dette gir Velforeningen kr 30.000 i faste årlige inntekter. Nye samarbeidspartnere som er kommet til er Fjeldhøi Bygg AS (til erstatning for Gjømo Bygg AS) og Eiendomsmegler1 (til erstatning for Lilledal Eiendomsmegling).



Bilde 1: Velkommen-skilt med reklameplasser

For å skaffe Velforeningen nye, faste inntekter er det solgt reklameplasser til solide bedrifter som vi anbefaler hytteeierne å bruke.

Endelig kommer veinavnet til Felt I «Furulia» på plass

Allerede i 2018 startet styret arbeidet med å få godkjent veinavnet «Furulia» på veien til venstre ved bommen og mot Felt I. Høsten 2020 fikk vi gjennomslag for vår anke om at veien ikke skulle hete «Søndre Årbu hyttefelt» men «Furulia». I de over fem årene som har gått siden dette har vi purret administrasjonen i Aremark en rekke ganger for å presse frem at vedtaket skulle gjennomføres. Først i februar 2025 skjedde det noe. I vedtak av 27/2-25 slo kommunestyret endelig fast at nå skal vedtaket gjennomføres. De 11 hytteeierne på Felt I har derfor nå endelig fått tildelt korrekt gateadresse. Ting tar tid i Aremark….

Årsmøtet i 2025 ble avholdt på Furulund i Aremark 5. april med 31 hytteeiere representert. Årsmøtet valgte følgende styre:

Leder:	Martin Engeset	Ikke på valg
Styremedlem/dugnadsleder:	Anders Minge	Ikke på valg
Styremedlem:	Tone Reime	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Arne Henrik Vestreng	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem/tekn. ansvarlig:	Trond Valter Edvardsen	Ikke på valg

Det er i perioden avholdt 2 styremøter og behandlet 12 saker. I tillegg har styrets medlemmer etter behov hatt løpende kontakt på telefon og/eller e-post, hvor enklere saker blir raskt avklart og vedtatt.

Nye medlemmer I løpet av 2025 har det vært 5 hytter som har skiftet eier. I forbindelse med hvert hyttesalg mottar de nye hytteeierne et velkomstbrev med diverse informasjon fra Styret.

Aarbu hyttefelt

Sommerfesten

Endelig var værgudene såpass på vår side at sommerfesten kunne gjennomføres som planlagt. Den årlige sommerfesten i forbindelse med St. Hans aften ble arrangert lørdag 21. juni.

Styret tenker at den årlige sommerfesten er en så god tradisjon at vi ønsker å holde fast på dette. Ikke minst gir sommerfesten en god anledning til at hytteeierne kan bli bedre kjent og ha det hyggelig sammen. Det legges derfor opp til ny sommerfest på stranda lørdag 20. juni, i håp om at værgudene viser seg fra sin beste side og at været blir like strålende som det var under sommerfesten i 2022: *(se bildet under)*



Aktivitetsplassen/Gapahuken

Sommeren 2021 ble Gapahuken «Aarbua» bygget gjennom en fantastisk dugnadsinnsats og kyndig ledelse av vår dugnadsleder Anders Minge. Aktivitetsplassen og «Aarbua» ble offisielt innviet i august samme år.
Siden den gang har Aktivitetsplassen og «Aarbua» vært i hyppig bruk året rundt. I løpet av 2025 er det blant annet bygget en boccia-bane. Det er også utført viktige dugnadsoppgaver fortløpende gjennom beising innvendig og utvendig, dekorasjon/pynting, bygging av vedskjul osv.

«Aarbua» fremstår som et smykke for hyttefeltet og er til stor glede for hytteeierne. Under her kan dere se bilder fra åpningsfesten i august 2021 hvor Dag Enggrav spilte og sang for oss.





Båt- og Badebrygge

Sommeren 2025 ble det bygget en helt ny og fantastisk flott båt- og badebrygge. Primus motor for prosjektet var dugnadsleder Anders Minge og Jarle Sponås. Prosjektet krevde betydelig dugnadsinnsats gjennom flere helger og mer enn 20 hytteeiere stilte villig opp med stor arbeidsinnsats og utstyr. Styret vil uttrykke stor takknemlighet over at det er en så sterk dugnadsånd på hyttefeltet. Det gjør det mulig å realisere større prosjekter til stor glede for store & små.

Under vises et par bilder fra sommeren 2025 hvor båt- og badebrygga var under bygging:





Facebook

Facebook-gruppen vår «Aarbu Hyttefelt» ble introdusert i 2018 og har blitt en viktig kanal for kommunikasjon blant hyttefolket. Gruppen har nå hele 273 medlemmer.
Denne gruppen brukes til å holde hverandre orientert og få oppklart enklere spørsmål av felles interesse osv. Videre er mange flinke til å legge ut bilder fra hytta, turer de har vært på i den flotte naturen vår og i det

hele tatt dele gode opplevelser i og rundt Aarbu hyttefelt. Dersom du ikke allerede er med i denne gruppen, meld deg inn i dag!

Grasrotandelen/ Norsk Tipping

Inntekter fra grasrotandelen til Norsk Tipping har utviklet seg til å bli en stadig viktigere inntektskilde for Velforeningen. Fra den spede begynnelse for over 10 år siden, hvor inntektene var beskjedne, utgjør disse inntektene nå om lag 40 % av medgåtte utgifter til Velforeningen i 2025.

Offisielle tall fra Norsk Tipping forteller at hele 1.000.000 spillere (48 %) hos Norsk Tipping ikke har valgt sin grasrotmottaker. Styret vil med henvisning til dette rette en sterk oppfordring til hytteeierne, med deres familie, venner & bekjente, om å registrere seg som grasrotgiver til Velforeningen Aarbu hyttefelt. Med hele 267 medlemmer av Facebook-gruppen Aarbu hyttefelt er styret overbevist om at det fortsatt er et stort potensiale for å få enda flere grasrotgivere.

For å illustrere den rivende utviklingen, har vi satt opp følgende tabell:

	Antall	Mottatt
År	grasrotgivere	Beløp
2009	22	4591
2010	22	4135
2011	25	3970
2012	22	3952
2013	21	3144
2014	21	2878
2015	21	3198
2016	24	4324
2017	24	4660
2018	24	8500
2019	35	13762
2020	42	19050
2021	83	37174
2022	91	47737
2023	96	48095
2024	98	50903
2025	102	53789

Som det fremgår av dette satt vi ny rekord i grasrotinntekter i 2025, både i beløp og antall grasrotgivere. Pr. 5. mars i år er status at vi har 104 grasrotgivere og prognosen for inntekter i 2026 er kr 53.000.

Dugnader: Dugnadene ble også i 2025 gjennomført på den «nye» måten: I stedet for å samles til faste dager hvor dugnadsoppgavene ble utført samtidig, fikk utvalgte hytteeiere tildelt konkrete dugnadsoppgaver som kunne gjennomføres på et valgfritt tidspunkt i løpet av 14 dager. Styrets vurdering er at denne dugnadsmodellen fungerer godt og gir også en langt bedre mulighet for å rotere på hvem som får tildelt en oppgave, slik at alle blir involvert og får bidratt og at ikke det blir de samme som bidrar på vår- og høstdugnaden.

Bom/hytteveiene/ brøyting: **Bommen** har fungert meget tilfredsstillende i 2025 med få eller ingen driftsforstyrrelser og avbrudd.

Brøytingen blir utført av grunneier Andreas Aarbu etter en kontrakt inngått mellom Velforeningen og grunneier. Denne kontrakten sier følgende:

- Veiene skal brøytes slik at de er fremkommelige for kjøretøy som er normalt utrustet for vinterkjøring
- Måking iverksettes før samlet snøfall siden forrige brøyting utgjør 6 cm
- Det skal måkes hver fredag, lørdag og søndag i hele sesongen
- Det skal måkes før og underveis i skolens juleferie, vinterferie og påskeferie. I tillegg skal det måkes til enkelthytter utenom tidspunktene over dersom en eller flere hytteeiere krever det.
- Ved behov for måking i henhold til bestemmelsen i denne kontrakten, ring grunneier Andreas Aarbu på telefon **977 32 819**

Vinteren 2025/26 har vært preget av moderate snømengder. Grunneier har vært rask til å brøyte når det har kommet snø av betydning.

Strøing
Ved behov for strøing med sand har vi en egen leverandør av dette. Det koster oss imidlertid ca kr 5.000 pr. gang. Det er derfor bare unntaksvis, og ved helt ekstreme forhold, at vi kan ta oss råd til dette. I vinter har vi gjennomført strøing to ganger.

Styret minner også om at det er satt ut 6 strøkasser som er fylt med saltblandet sand og utplassert på strategiske steder langs hytteveiene. Da vil den som kommer i problemer kunne avhjelpe situasjonen ved strø selv

på de mest prekære stedene.



Bilde: Èn av til sammen 6 strøkasser

Inn- og utmelding av tilgang bomåpning

Dersom dere har behov for å melde inn endringer av hvem som skal ha tilgang til å åpne bommen via telefon, skal dette meldes til teknisk leder, Trond Valter Edvardsen på sms til 478 04 549.

Vann og avløp

Gjennom de to siste årene har det vært gjennomført omfattende feilsøking, istandsetting, etterisolasjon og reparasjon av varmekablene på vann- og avløpsrørene til hyttene på feltet vårt.

Det er samlet brukt om lag 450.000 kroner på dette arbeidet. Etter en skjønnsmessig vurdering som er gjort besluttet vi i fjor at kr 300.000 kunne aktiveres i regnskapet for Aarbu VA SA som en oppgradering/modernisering av anlegget, og denne kostnaden blir derfor avskrevet over 10 år.

Etter at alt dette reparasjons- og oppgraderingsarbeidet ble sluttført i begynnelsen av november 2025 kan vi heldigvis konstatere at vi for første gang ikke har hatt noen driftsproblemer gjennom vinteren.

På oppdrag av Aarbu VA SA utfører Martin Torgalsbøen og Øyvind Grindbo planlagt vedlikehold/ettersym på om lag 1/3 av pumpene hvert år. I 2025 er det planlagt å gjennomføre vedlikehold/rensing på 28 av pumpene. Målet er at slikt vedlikehold av alle pumpene skal være gjennomført i løpet av en 3 års syklus.

Riktig bruk av LPS-pumpen

Det er uhyre viktig at hver enkelt er forsiktig med hva som kastes i vannklosettet. Toalettet er kun ment for det som kommer ut av kroppen pluss toalettpapir. Ting som tanntråd, tamponger, bleier, kluter, Q-tips, engangsservietter og andre fremmedlegemer ***må ikke kastes i toalettet***. Ei heller må vannet fra vaskebøtter slås ut i toalettet, da dette kan inneholde sand som også vil skade pumpen. Da vil pumpen din stoppe og kunne bli ødelagt, og du vil pådra deg betydelige kostnader. For å hindre forstoppelse i hovedledningsnettet anbefaler vi sterkt at det **ikke** brukes resirkulert/gjenvinnbart toalettpapir. Videre er det viktig at kjeler, stekepanner kokes ut for fett og at dette ikke helles ut i avløpet. Samtidig er det viktig å minne om at ingen må være redde for å bruke vann. Rikelig med vannforbruk sikrer gjennomstrømming og hindrer dannelse av sedimenter og forstoppelse.
Vedlagt årsmøtepapirene følger et viktig dokument som heter *«Generell brukerveiledning for LPS-trykkavløpsanlegg.»* **Les dette nøye! (Se vedlegg)**

Nye hytteiere med helårs VA

I løpet av 2025 har en hytteeier som bygde ny hytte koblet seg på VA-anlegget vårt.
Styret behandlet denne søknaden og innvilget denne under forutsetning av at tilknytningsavgift til Aarbu VA SA ble betalt etter de samme prinsipper som var lagt til grunn da anlegget ble bygget ut og satt i drift i 2016.

Styret vil minne om at det er sterkt å anbefale at hovedvannkranen inn til den enkelte hytte stenges av når man reiser fra hytta, i hvert fall i vintersesongen. Dette for å unngå store vannskader hvis rør fryser i stykker inne i hytta.

Sommervann

De som har sommervann har selv ansvar for å åpne og stenge vannet når værforholdene tilsier det. Og samtidig kontrollere at ledningene er tette. Ingen kraner til sommervannforsyningen må stå åpne etter at sommervannet er skrudd på.

Servicehuset

Servicehuset er til fri benyttelse for velforeningens medlemmer. Her kan man hente vann, dusje (myntautomat) og vaske klær (myntautomat). Dette er vel først og fremst særlig aktuelt for de som ikke har innlagt helårs vann og avløp, men også de øvrige kan benytte seg av disse fasilitetene når det er driftsavbrudd og problemer med vårt VA-anlegg. Vi stiller bare ett krav: Den/de som har benyttet seg av servicehuset må etterlate det i den tilstand du selv ønsker å finne det. ***Dette betyr at du må gjøre rent etter deg og sørge for å tørke opp evt. vannsøl osv.*** **Da er det mye hyggeligere å komme dit for nestemann. Hvis ikke dette fungerer, må vi sette**

renholdet ut på dugnad eller evt. engasjere et eksternt firma. Pass videre på at døren er ordentlig lukket når du går derfra.

Huset inneholder i tillegg lager, pumpeverksted, teknisk rom, trykkforsterker for vann og arkiv for velforeningen og Aarbu VA SA. Servicehuset representerer derfor store verdier for hytteeierne og VA-selskapet vårt. For å trygge og beskytte disse verdiene besluttet Styret å investere i et videoovervåkingssystem. Kostnaden for dette var det naturlig at selskapet Aarbu VA SA tok.



Bilde 3: Servicehuset er forskriftsmessig skiltet hvor det gjøres oppmerksom på at området er kameraovervåket.

Døren til servicehuset er låst med en kodelås som hytteeierne kan få opplyst ved henvendelse til Teknisk leder, Trond Valter Edvardsen.

Fiskevann: Holevann og Asketjern er også i år kalket. Nesten hvert år blir det kjøpt inn settefisk (ørret) for utsetting Asketjern, Midtre Dyvelen og Stuttjern. I fjor (2025) ble det imidlertid tatt en liten utsettingspause for å unngå at ørretbestanden blir for stor i forhold til hva økologien i de ulike vannene tåler.

Strømmen: Etter at Elvia oppgraderte vår transformator i krysset Asketjernsveien/Dyvelen i 2021 har vi stort sett hatt en stabil og god strømforsyning. I forbindelse med sterk vind, stort snøfall har vi fra tid til annen utfall på strømforsyningen, men det er noe som alle abonnenter må regne med ved ekstremvær. Ved utfall er det sjelden at strømforsyningen blir borte lenge.



Bilde 4: Eksempel på vegskiltene våre på hyttefeltet

Renovasjon: Fra og med 2020 fikk Velforeningen ny renovasjonsordning. Det ble lagt om til helårsrenovasjon, hvilket betyr at vi kaster restavfall i én container og papp/papir i en annen.
De to containerne som er utplassert rett utenfor bommen vil bli tømt når de er fulle. Denne nye ordningen letter arbeidet med renovasjonen betydelig for Velforeningen.

Fortsatt er det enkelte avfallsfraksjoner som må bringes til miljøstasjonen som er lokalisert 50 meter fra Joker Aremark, i Aremark sentrum.

Sak 4: Regnskap for 2025 m/ revisjonsberetning

Regnskapet for 2025 er avgitt til Styret den 08.02.2026 av vår kjære regnskapsfører Dag Enggrav. Styret vil uttrykke stor tilfredshet med vår valgte regnskapsfører. Regnskapet er oversiktlig og nøyaktig og er ajour til enhver tid.

Regnskapet for 2025 fremmes med et **overskudd på kr 38.289** hvilket gir en disponibel egenkapital ved utgangen av året på **kr 337.779**. Økonomien i velforeningen er derfor ytterligere styrket i løpet av fjoråret og vi har nå en egenkapital som er tilstrekkelig til å dekke mer enn to års ordinær drift av velforeningen.

I løpet av høsten ble det nødvendig å gjennomføre planlagte reparasjons- og påkostningsarbeider på vårt felles VA-nett i regi av Aarbu VA SA. Dette skyldtes jordfeil på varmekabelen på traseen mellom servicehuset og Aarbu-krysset. Dette arbeidet beløp seg til om lag kr 50.000 og er ført over driften i VA-regnskapet for 2025. At denne jobben ble gjort var helt avgjørende for å unngå frost og driftsstopp i løpet av vinteren.

Styret vil peke på følgende forhold av vesentlig betydning for det regnskapsmessige årsresultat for 2025:

1. Det har gjennom flere år vært arbeidet målbevisst for å skaffe velforeningen større, faste inntekter. De to store postene her knytter seg til salg av reklameplasser med kr 30.000 (kr 5.000 som skulle ha vært utfakturert i -25 blir utfakturert nå i -26) og inntekter fra grasrotandelen i Norsk Tipping med om lag kr 54.000. Dette betyr at i fjor utgjorde faste eksterne inntekter kr 84.000 som var tilstrekkelig til å dekke 72 % av velforeningens utgifter.
2. Inntektene ble som revisor påpeker om lag 5 % høyere enn budsjett, mens utgiftene ble om lag 10 % lavere.

Styret viser til vedtak på tidligere årsmøter hvor det fremgår at:

> *«Styret har fortsatt handlefrihet til å vurdere hvordan deler av egenkapitalen kan nyttes til beste for hytteeierne.»*

Styret vurderer det som viktig at denne fullmakten videreføres for at styret skal kunne fungere og ha handlefrihet til å gjennomføre viktige tiltak selv om det ikke eksplisitt står i budsjettet. Å skulle vente på neste årsmøte eller innkalle til ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre tiltak som styret mener vil være fornuftig, gir liten mening. Under enhver omstendighet vil Styret forvalte velforeningens økonomi på en trygg måte som gjør at vi har en buffer, eller tilgjengelige midler, dersom det skulle oppstå uforutsette forhold.

Innenfor rammen av den fullmakten Styret har vurderer nå styret et nytt, spennende prosjekt: Å bygge/etablere en badstueflåte i tilknytning til den nye bade- og båtbrygga. En badstueflåte vil kunne bli et meget populært tilbud til hytteeierne og være et verdifullt bidrag til å løfte hyttefeltets attraktivitet.

Se for øvrig resultatregnskap for 2025 og balanseoppstilling pr. 31.12.2025 inntatt nedenfor.
Revisjonsberetning fra den valgte revisor Ed Ten Hacken, avgitt til Styret 9. mars 2025 er også inntatt nedenfor.

<u>Styrets forslag</u>:

1. Det fremlagte årsregnskap for 2025 med balanseoppstilling pr. 31.12.2025 med tilhørende revisjonsberetning godkjennes.
2. Styret har fortsatt handlefrihet til å vurdere hvordan deler av egenkapitalen kan nyttes til beste for hytteeierne.
3. Styret meddeles ansvarsfrihet.

Aarbu hyttefelt

Resultatregnskap

Velforeningen Aarbu Hyttefelt

2025 sammenlignet med 2024

	2025	2024	Diff %
Salgsinntekt	**150 139**	**143 602**	**5%**
3100 Nye medlemmer og bombrikk	8 350	4 700	78%
3120 Årskontingent	63 000	63 000	0%
3130 Salg av reklameplass	25 000	25 000	0%
3301 Grasrotandel, Norsk Tipping	53 789	50 902	6%
Annen driftsinntekt	**1 000**		
3800 Vrakpant båt	1 000		
Sum driftsinntekter	**151 139**	**143 602**	**5%**
Annen driftskostnad	**117 173**	**130 723**	**-10%**
6303 Snømåking	50 000	50 000	0%
6304 Strøing/luting veg		13 125	-100%
6308 Kostnader Bom		9 310	-100%
6360 Renhold	0		
6510 Innkjøp Settefisk		5 000	-100%
6515 Materiell og leker til aktivitets	3 308	2 893	14%
6550 Driftsmateriale	6 541	1 149	469%
6580 Datakostnader	7 748	7 028	10%
6616 Materiell til bryggeanlegg etc	4 064		
6660 Dugnadskostnader	1 154	10 503	-89%
6670 Arrangement kostnader	3 170		
6702 Honorar revisor	1 195	1 000	20%
6703 Honorar Styre/dugnadsleder	22 705	21 000	8%
6900 Telefon	1 453	1 100	32%
7400 Kontingent, fradragsberettige	1 524	1 524	0%
7500 Forsikringspremie	5 645	4 851	16%
7710 Styre- og bedriftsforsamlings	5 993		
7740 Øreavrunding		-1	100%
7770 Bank- og kortgebyr	2 673	2 241	19%
Sum driftskostnader	**117 173**	**130 723**	**-10%**
Driftsresultat	**33 965**	**12 880**	**164%**
Annen finansinntekt	**4 324**	**7 949**	**-46%**
8050 Annen renteinntekt	3 808	7 473	-49%
8070 Annen finansinntekt	516	476	8%
Netto finansposter	**4 324**	**7 949**	**-46%**
Resultat før skatt	**38 289**	**20 829**	**84%**
Ordinært resultat	**38 289**	**20 829**	**84%**
Årsresultat	**38 289**	**20 829**	**84%**
8800 Årsresultat	38 289	20 829	84%
Udisponert overskudd/underskudd	**0**	**0**	

Aarbu hyttefelt

Balanse

Velforeningen Aarbu Hyttefelt

per onsdag 31. desember 2025 sammenlignet med forrige år

	31.12.2024	31.12.2025
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Maskiner og anlegg		**80 819**
1201 Båt og badebrygge		80 819
Sum Varige driftsmidler		**80 819**
Sum Anleggsmidler		**80 819**
Omløpsmidler		
Varer		
Varer	**4 688**	
1460 Innkjøpte varer for videresalg	4 688	
Sum Varer	**4 688**	
Fordringer		
Kundefordringer	**17 070**	**15 522**
1500 Kundefordringer	1 700	-1 500
1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	15 370	17 022
Andre fordringer	**100 000**	
1580 Andre fordringer på selskap i samme konsern	100 000	
Sum Fordringer	**117 070**	**15 522**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**188 337**	**253 514**
1920 Bank 1050 20 13846 Drift	72 072	133 585
1921 Bank 1050 59 91813 Kapitalkonto	116 264	119 929
1922 Bank 1050 20 18057	1	1
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**188 337**	**253 514**
Sum Omløpsmidler	**310 096**	**269 036**
Sum Eiendeler	**310 096**	**349 855**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	**299 490**	**337 779**
2050 Annen egenkapital	299 490	337 779
Sum Opptjent egenkapital	**299 490**	**337 779**
Sum Egenkapital	**299 490**	**337 779**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	**3 220**	**12 076**
2400 Leverandørgjeld	3 220	12 076
Annen kortsiktig gjeld	**7 386**	
2920 Gjeld/Utlegg Aarbu VA SA	7 386	
Sum Kortsiktig gjeld	**10 606**	**12 076**

	31.12.2024	31.12.2025
Sum Gjeld	**10 606**	**12 076**
Sum Egenkapital og gjeld	**310 096**	**349 855**

Aarbu hyttefelt

Valgt revisors beretning for 2025

Jeg har revidert regnskapet for Velforeningen Aarbu Hyttefelt for 2025.

Årsregnskapet for regnskapsåret 2025 viser pr. 31.12.2025 et driftsoverskudd på **kr 38.289,00** og en egenkapital på **kr 349.855,00**.

På inntektssiden er de bokførte inntekter 5% lavere enn budsjettert. Dette er hovedsakelig et resultat av redusert salgsinntekt av reklameplass og lavere renteinntekt.

På utgiftssiden har flere tunge budsjettposter endt under budsjett og følgelig resultert i mindre utgifter på 28%. Det er i all hovedsak budsjettposter «Strøing/ luting veg», «Innkjøp Settefisk», «Kostnader Bom» og «Materiell og leker til aktivitetsplass» som endte vesentlig under budsjett.

Det fremlagte resultatregnskap gir et godt og dekkende bilde av driften av Velforeningen Aarbu Hyttefelt i 2025. Balanseoppstillingen pr. 31.12.2025 gir en helhetlig og god oversikt over den økonomiske stillingen for Velforeningen ved årsskifte.

Det er ved stikkprøver ikke avdekket noen feil eller mangler og jeg mener at årsregnskapet kan fastsettes som Velforeningen Aarbu Hyttefelt sitt årsregnskap for 2025, og anbefaler at Styret meddeles ansvarsfrihet.

Råde, 6. mars 2026



Ed ten Hacken

Aarbu hyttefelt

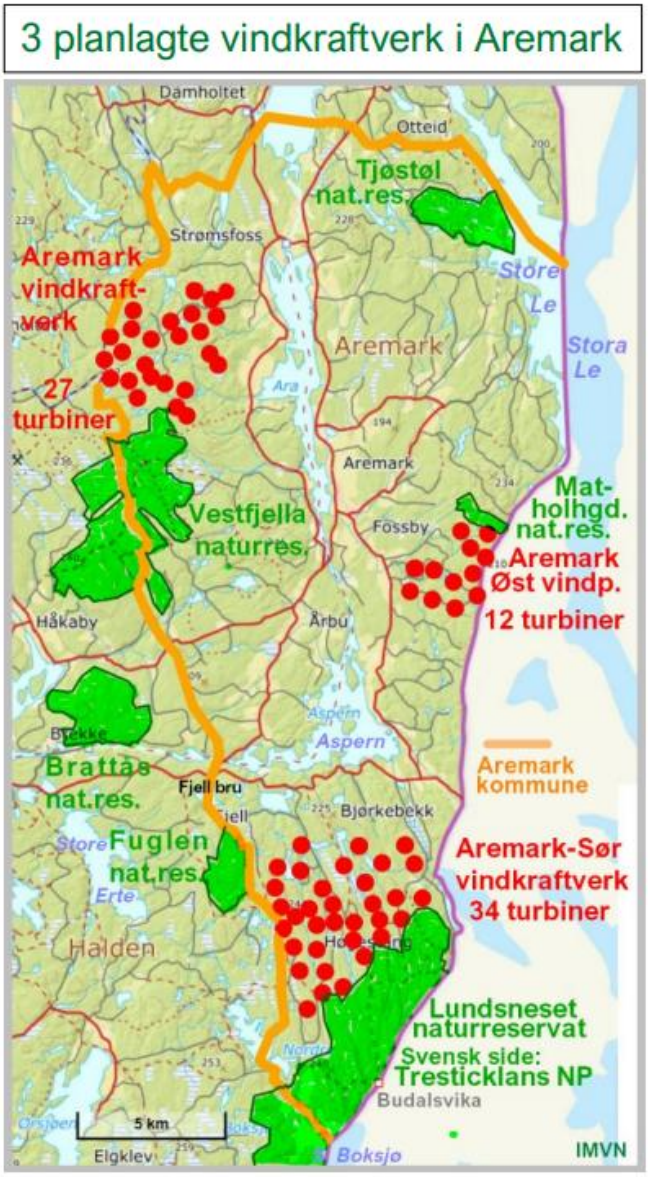
Sak 5: Evt. innkomne forslag/saker som Styret ønsker å ta opp

a) Vindkraftutbygging i Aremark – til orientering

Flertallet i kommunestyret i Aremark vedtok i juni i fjor å stoppe to av de tre planlagte vindkraftverkene i Aremark. Prosjektene Aremark vindkraftverk i Vestfjella og Aremark Øst vindkraftverk i Kollerødfjellet/Bikjula ble heldigvis stoppet. Det største prosjektet Ankerfjella vedtok flertallet dessverre å gå videre med.

Ankerfjella-prosjektet vil bli meget godt synlig fra Aarbu hyttefelt, ikke minst fra Dyvelen og Soltoppen-området. Det som er verre er at Ankerfjella representerer et helt unikt naturområde med tilnærmet villmark og umiddelbar nærhet til flere viktige natur- og fuglereservater.

Konsekvensutredning av Ankerfjella-prosjektet pågår og det ventes at politisk behandling av denne vil skje høsten 2026. Hvis flertallet holder fast ved at det skal tillates et gigantisk vindkraftprosjekt i idylliske Ankerfjella, går saken til nasjonal behandling i NVE og Energidepartementet.



b) Driften av vårt felles VA-anlegg

Vårt felles VA-anlegg har vært i drift siden juni 2016 og vi har derfor nå hatt anlegget i drift gjennom snart 10 år. Gjennom alle disse årene har anlegget vært driftet stort sett på frivillig dugnadsbasis. De frivillige har bare fått en beskjeden, nærmest symbolsk, godtgjøring for det store antallet arbeidstimer de har lagt ned knyttet til:

- Periodisk vedlikehold og rensing av alle kvernpumpene hvert 3. år (1/3 av pumpene hvert år)
- Bistand ved vårspyling og høstspyling av ledningsnettet
- Rådgivning og praktisk bistand til hytteeiere som trenger hjelp
- Bistand og praktisk arbeid i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av VA-nettet
- Bistand og praktisk arbeid knyttet til problemer ved leveranse av vann og uttransport av avløp, ved frostproblemer og/eller forstoppelser
- Daglig styring av varmekablene i ledningsnettet i vintersesongen for å hindre frostproblemer og unngå uforsvarlig høyt og kostbart forbruk av strøm

Gjennom de 10 årene anlegget har vært i drift har vi gjort oss mange erfaringer og opparbeidet oss mye kunnskap om anleggets virkemåte og sårbarhet, herunder mange hytteeieres mangel på viktig kunnskap om hvordan anlegget fungerer og skal brukes. Dette knytter seg til følgende forhold:

- Feil bruk av kvernpumpen ved at hytteeier uforvarende kaster fremmedelementer i avløpet og/eller ikke sørger for å unngå fett og feil type toalettpapir i avløpet
- Manglende kunnskap om bruk av egen Tine-funksjon vinterstid når det ikke er vann i springen ved ankomst hytta
- Anlegget vårt har åpenbart hatt flere svake punkter ved at det kan være enkelte punkter som fryser lettere til og som temperaturfølerne ikke fanger opp. Dette vil særlig kunne være et problem i spesielt kalde perioder og hvis hyttene i et område er i lite bruk i lengre perioder. Da kan det bli frostproblemer som gjør at vannet ikke kommer frem til alle hyttene. Gjennom de siste 3-4 år har vi gradvis fått avdekket flere svake punkter som er utbedret.
- Når avløpet ikke fungerer trenger ikke årsaken være frost, men at det har blitt en forstoppelse som kanskje kan la seg løse ved å bestille spylebil.
- Ved frost i anlegget som fører til at vannet ikke kommer frem til deler av hyttefeltet er det svært krevende å lokalisere hvor frostproblemet faktisk sitter. For å kunne løse et slikt problem er det kritisk viktig å finne ut av hvor på traseen problemet er. Hvis ikke blir det å lete etter «en nå i en høystakk».

Arild Stene har sagt seg villig til å bistå Trond Valter Edvardsen med kontrollen/overvåkingen av VA-anlegget.

Sak 6: Budsjett 2026 – herunder fastsettelse av årskontingent

Medlemskontingenten i Velforeningen har gjennom de senere år blitt betydelig redusert. Vi kan vise til følgende utvikling:

Kr 1.850 (2018), kr 1.750 (2019), kr 1.600 (2020), 1.600 (2021), kr 1.000 (2022), kr 750 (2023), kr 750 (2024) og kr 750 (2025)

Aarbu hyttefelt

Styret foreslår at kontingenten også for 2026 opprettholdes med dagens kronebeløp på kr 750,-. Reelt sett innebærer dette at kontingenten har hatt en betydelig reduksjon de senere år, både fordi beløpet ikke har vært justert for konsumprisindeksen og i tillegg at kronebeløpet har blitt kraftig nedjustert med kr 1.100, tilsvarende 60 % reduksjon nominelt.

Dette har vært mulig takket være de betydelige ekstrainntektene fra salg av reklame og grasrotandelen i Norsk Tipping. Den økonomiske situasjonen tilsier nå at det ikke vil være mulig å redusere kontingenten ytterligere før vi er sikre på å få enda høyere alternative inntekter.

Når det gjelder den vedtatte godtgjøring/honorar til ledende tillitsvalgte ble disse regulert med konsumprisindeksen for ett år siden, etter å ha stått stille i 4 år. Styret foreslår at disse godtgjøringene ikke oppjusteres nå, men at de oppreguleres hvert fjerde år, neste gang i 2029.

Det bør være et langsiktig mål at hele Velforeningens drift kan finansieres av faste, alternative inntekter. Lykkes vi med dette vil vi ikke trenge å innkreve en årlig medlemskontingent fra medlemmene. Med det forslag til budsjett som styret nå foreslår, utgjør denne type inntekter 51 % av årsbudsjettet.

Styret fremmer følgende forslag til budsjett:

Inntekter

3100	Nye medlemmer og bombrikker	kr	6000
3120	Årskontingent	kr	63000
3130	Salg av reklameplass	Kr	35000
3301	Grasrotandel Norsk Tipping AS	kr	54000
3999	Diverse inntekter	kr	1500
8050	Annen renteinntekt	Kr	5000
8070	Annen finansinntekt	Kr	1000
	Sum inntekter	**kr**	**168500**

Driftsutgifter

6000	Avskrivninger brygge	Kr	16000
6300	Leie lokaler	kr	1200
6303	Snømåking	kr	50000
6304	Strøing / støvdemping	kr	15000
6305	Strøm pumpehus	kr	1500
6308	Kostnader bom	kr	5000
6510	Innkjøp settefisk	kr	8000
6555	Kostnader velkommenskilt	Kr	1000
6615	Kostnader aktivitetsplass	Kr	5000
6580	Datakostnader	Kr	6000
6631	Grillhytte, drift og vedlikehold	kr	1000

6660	Dugnadskostnader	Kr	5000
6810	Div. reparasjon og vedlikehold /Skilt stier	kr	1000
6900	Telefon	kr	2000
6903	Porto	kr	200
6904	Honorarer styre og dugnadsleder	kr	25000
6906	Kontorrekvisita	kr	2000
6908	Honorar regnskapsfører	kr	4200
7401	Honorar revisor	kr	1200
7500	Kontingent Velenes fellesorganisasjon	kr	1500
7430	Forsikring bom	kr	6000
7770	Gaver/ blomster	kr	2000
7795	Bankgebyr	kr	2000
7799	Fellesarrangementer	kr	3000
	Andre kostnader	kr	1000
	Sum utgifter	**kr**	**165 800**
	=Overskudd	**kr**	**2 700**

Styrets forslag:

1. Det fremlagte forslag til budsjett vedtas
2. Kontingenten for 2026 fastsettes til kr 750,- pr. medlem.
3. Innmeldingskontingenten for nye hytteeiere fastsettes til kr 1.554 (Oppjustert med endring i konsumprisindeksen på 3,6 %). For nye hyttebyggere presiseres det at innmeldingskontingenten og ordinær årskontingent må innbetales før arbeidet på tomta starter opp og byggingen kommer i gang. (Jfr. vedtatte lovendring på årsmøtet i 2025)

Sak 7: Lovendringsforslag

Velforeningen Aarbu Hyttefelt sine vedtekter ble første gang vedtatt i 2005. I forbindelse med etableringen av Aarbu VA SA i 2017 og de øvrige endringer som hadde funnet sted på hyttefeltet siden oppstarten, fremmet derfor Styret et helhetlig forslag til nye vedtekter på årsmøtet i 2019.

Det er ikke innkommet eller fremmet noen lovendringsforslag til dette årsmøtet.

Til informasjon for medlemmene velger vi likevel å ta inn de gjeldende vedtektene i sin helhet nedenfor:

VEDTEKTER FOR VELFORENINGEN AARBU HYTTEFELT/VA – AREMARK KOMMUNE

Vedtekter 2005 med senere vedtatte endringer, senest på Årsmøtet 5. april 2025

§ 1 - Formål

Velforeningen Aarbu hyttefelt, som er stiftet av hytteeierne på Aarbu hyttefelt, skal ha som formål å ivareta hytteeiernes interesser, det være seg overfor grunneier, det offentlige eller andre. Videre skal Velforeningen søke å legge forholdene best mulig til rette for at hyttefeltet er attraktivt og velordnet og for øvrig bidra til et kvalitativt godt hytteliv for alle på hyttefeltet.

§ 2 – Medlemskap

Alle som eier og/eller fester eiendom i Aarbu Hyttefelt eller i naturlig tilstøtende områder kan bli medlem. Styret avgjør eventuelle søknader om medlemskap. Den enkelte hytteeier plikter å være medlem av Velforeningen senest fra det tidspunkt at byggearbeidet startes på hyttetomten. Denne plikten er nedfelt i kontrakten med grunneier. Har samme person flere tomter, er det et medlemskap pr. tomt dersom tomtene er bebygd og tomtene har ulike gårds- og bruksnummer. Ved innmelding i Velforeningen plikter det enkelte medlem samtidig å bli andelseier i Aarbu VA SA dersom vedkommende hytteeier ønsker tilkobling til det felles VA-systemet (jfr. egne vedtekter for Aarbu VA SA).

§ 3 – Kontingent og innmeldingsavgift

Kontingenten til Velforeningen fastsettes på årsmøtet og skal betales innen den fastsatte betalingsfristen. Velforeningen vil til enhver tid benytte seg av ordinære forsinkelsesrenter og purregebyr ved forsinket betaling. Ved eierskifte legges det til grunn at medlemskontingenten betales av den som eier hytten på tidspunktet for forfall og en evt. avregning forholdsmessig mellom kjøper/selger må foretas av eiendomsmegler på vanlig måte.
Eierskifte meldes skriftlig til styreleder av selger av hytten.

Det skal betales en innmeldingsavgift for alle nye hytteeiere som blir medlem av Velforeningen, enten ved kjøp av en eksisterende hytte eller ved oppføring av ny hytte. Innmeldingsavgiften skal ikke innkreves der hvor hytten skifter eier ved arv/generasjonsskifte. Ved salg av hytten skal fjernkontroll til bom følge hytten.
Årsmøtet fastsetter årlig i særskilt vedtak det beløp som skal fastsettes som innmeldingsavgift for det kommende år. Beløpet justeres med konsumprisindeksen siste år. (jfr. § 5)

§ 4 – Stemmerett og valgbarhet

Den enkelte hytteeier får ved sitt medlemskap én stemme i Velforeningens besluttende organer, som for eksempel Årsmøtet. Dette krever imidlertid at sist forfalte årskontingent er betalt. Innehar en person flere tomter med ulike gårds- og bruksnummer har vedkommende også én stemme for hver tomt som er bebygd. Alle medlemmer er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 5 - Årsmøtet

Aarbu hyttefelt

Årsmøtet er Velforeningens høyeste organ og avholdes ordinært hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller til Årsmøtet med minst 3 ukers varsel.

Årsmøtets oppgaver:

- Behandle styrets årsrapport
- Behandle regnskap for foregående år m/ revisjonsberetning
- Vedta budsjett, herunder fastsette årskontingent og innmeldingskontingent for nye hytteeiere (jfr. § 3)
- Behandle styrets forslag til planer
- Behandle forslag til endringer av vedtektene
- Velge styre, jfr. § 7
- Velge revisor for 2 år, jfr. § 7
- Velge dugnadsleder
- Velge valgkomite på 3 medlemmer, jfr. § 7
- Behandle saker som Styret ønsker at Årsmøtet skal ta stilling til
- Behandle innkomne saker fra Velforeningens medlemmer. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet må være styret i hende senest 4 uker før årsmøtet.

Årsmøtesakene avgjøres med simpelt flertall blant de fremmøtte med unntak av saker vedrørende endringer av vedtektene jfr. § 8.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte når minst 2 styremedlemmer krever det eller minst halvparten av velforeningens medlemmer ber om det. Innkallingsfristen skal være minst 2 uker.

§ 6 – Medlemsmøter

Dersom Styret finner det formålstjenlig, kan Styret innkalle til medlemsmøter utover de ordinære årsmøtene. Slike medlemsmøter kan være nødvendig dersom Styret mener det er viktig for å kunne informere grundig om et viktig spørsmål/sak av felles interesse for hytteeierne. Slike medlemsmøter må også kunne fatte vedtak om større investeringsbeslutninger.
Innkalling til slike medlemsmøter må følge de samme frister for innkalling som et ekstraordinært årsmøte (jfr. § 5, siste ledd) og det må gå klart frem av innkallingen hva medlemsmøtet skal behandle.

§ 7 - Styret

Velforeningens styre består av 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Leder velges ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv.
Styret velges for 2 år, dog slik at ikke alle styrets medlemmer er på valg samtidig.
Styret er Velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene og forplikter Velforeningen innenfor rammen av vedtatte budsjett og planer.
Styreleder og øvrige tillitsvalgte mottar et honorar vedtatt av Årsmøtet gjennom budsjettet for kommende år.
Styret administrerer dugnader og kan nedsette arbeidsgrupper for spesielle oppgaver.
Velforeningen forpliktes ved leders underskrift parafert av et styremedlem.
Styret skal fremlegge sin innstilling til alle årsmøtesaker.

§ 8 - Dugnader

Styret innkaller til dugnader – normalt to dugnader pr. år – en vårdugnad og en høstdugnad. Den enkelte hytteeier er forpliktet til å delta på én dugnad pr. år eller utføre avtalte arbeidsoppgaver etter avtale med dugnadsleder med inntil 5 timer pr. år.
Medlemmer som lar seg velge til tillitsverv i velforeningen fristilles i forhold til dugnadsplikten.
Ved sykdom og i andre helt spesielle tilfeller (høy alder, sykdom, bosted utlandet) kan Styret innvilge fritak fra dugnadsplikten.
En person som har flere bebygde hyttetomter skal utføre tilsvarende antall dugnadstimer (inntil 5 dugnadstimer i året pr. hyttetomt).

§ 9 - Konfliktløsning

Den enkelte hytteeier skal opptre hensynsfullt overfor øvrige hytteeiere og søke å ivareta fellesskapets interesser på beste måte.
Ved uoverensstemmelser mellom to eller flere hytteeiere, som ikke lar seg løse direkte mellom partene, kan Styret kontaktes slik at man kan i samarbeid med Styret kan søke å finne fram til positive løsninger.

VA-relevante paragrafer (§§)

§ 10 – Velforeningen VA – plikter for foreningen

Under forutsetning av at tilknytningsavgift er betalt, plikter foreningen å levere pumpekum og føre ledninger frem til denne. Pumpekummen plasseres på et på forhånd avtalt punkt på hver enkelt eiendom. Alle kostnader knyttet til nedgraving og plassering av pumpekum, fremføring av ledninger fra pumpekum til den enkelte hytte/bolig, innvendige installasjoner, fremføring av strøm til pumpekum og øvrige installasjoner som ikke er dekket av fellesanlegget, er medlemmets eget ansvar. Tilknytningsavgift størrelse besluttes av Styret for Aarbu VA SA og utfaktureres inklusive merverdiavgift fra dette selskapet.

§ 11 – Nye medlemmer

Nye «VA-medlemmer» tas opp etter skriftlig søknad. Styret vurderer søknaden i lys av kapasiteten i anlegget og har fullmakt til å godkjenne eller forkaste søknaden. Søknaden må fremlegges for årsmøtet dersom den betinger vesentlig høyere investeringer utover ordinær tilkobling til eksisterende anlegg. VA-anlegget er, etter Aremark kommunes krav, dimensjonert for et mulig fremtidig behov for at flere eiendommer kan koble seg på anlegget. Eventuelle nye medlemmer, etter anleggsstart (juni 2016) skal betale et beløp for å være med på finansieringen av fellesanlegget samt betale en innmeldingsavgift som dekker kostnadene i forbindelse med påkoblingen til VA-anlegget. Summen av dette er å betrakte som en tilknytningsavgift (jfr. § 10). Arbeidet med tilkobling kan ikke starte opp før tilknytningsavgiften er betalt.

Nye medlemmers anleggsarbeid skal utføres i tråd med Aarbu VA Sas spesifikasjoner og skal utføres av entreprenør godkjent av Aarbu VA SA.

§ 12 - Mislighold

Årsmøtet kan etter innstilling fra styret og med ¾ flertall ekskludere et medlem dersom vedkommende har misligholdt sine forpliktelser overfor foreningen. Et ekskludert medlem har

ikke rett til å få tilbakebetalt sitt innskudd og ei heller rett til å få levert vann til hytteeiendommen.

§ 13 - Vedtektsendringer

Forslag til endringer av disse vedtektene skal behandles av Årsmøtet og krever 2/3 flertall blant de frammøtte for å bli vedtatt.

Sak 8: Valg

Valgkomitéen har bestått av:

Lisbeth Higraff (leder)
Liv Solberg (medlem)
Elisabeth Fogth (medlem

Valgkomitéen fremmer følgende innstilling til Årsmøtet i Velforeningen Aarbu hyttefelt og Aarbu VA SA 2026:

Til: Årsmøtet i Velforeningen Aarbu hyttefelt og Årsmøtet i Aarbu VA SA
Fra: Valgkomitéen

INNSTILLING TIL VALG

Årsmøtet i 2025 ble avholdt 5. april 2025 på Furulund i Aremark. 31 hytteeiere var representert og valgte følgende styre:

Leder:	Martin Engeset	Ikke på valg før 2026
Styremedlem/dugnadsleder:	Anders Minge	Ikke på valg før 2026
Styremedlem:	Tone Reime	Valgt (ny) På valg igjen i 2027
Styremedlem:	Arne Henrik Vestreng	Gjenvalg. På valg igjen i 2027
Styremedlem/tekn. ansvarlig:	Trond Valter Edvardsen	Ikke på valg før 2026
Som revisor:	Ed Ten Hacken	Gjenvalg for 1 år. På valg i 2026

Det er derfor leder Martin Engeset, styremedlem Trond V. Edvardsen og styremedlem/dugnadsleder Anders Minge, samt revisor som er på valg på. Valgkomiteen har fått bekreftet at leder Martin Engeset, styremedlem Trond V. Edvardsen og styremedlem/dugnadsleder Anders Minge ønsker gjenvalg. Den valgte revisor i 2025 solgte hytta høsten 2025 og er derfor ikke lenger valgbar. Det må derfor velges ny revisor.

Komitèen innstiller derfor på følgende til årsmøtet i 2025:

Leder:	Martin Engeset	Gjenvalg (på valg igjen i 2028)
Styremedlem:	Trond V. Edvardsen	Gjenvalg (På valg igjen i 2028)
Styremedlem:	Anders Minge	Gjenvalg (På valg igjen i 2028)

Aarbu hyttefelt

Revisor:	Geir Røraas	Ny (På valg igjen i 2027)

I henhold til vedtak på årsmøtet skal Velforeningen og Aarbu VA SA ha samme styresammensetning.

Som valgkomite foreslås:
Som ny valgkomite foreslås med Liv Solberg som leder (velges for ett år), Elisabeth Fogth og Freddy Johannesen som medlemmer.

Aremark, 13. mars 2026

Lisbeth Higraff
Leder av valgkomiteen

Elisabeth Fogth (sign.)	Liv Solberg (sign.)
Medlem av valgkomiteen	Medlem av valgkomiteen

Årsmøtet i Aarbu VA SA

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å underskrive protokollen
3. Styrets årsberetning for 2025
4. Regnskap 2025, budsjett 2026 og medlemskontingentens størrelse
5. Valg av styreleder og styremedlemmer
6. Valg av valgkomité
7. Eventuell kompensasjon til medlemmer som har gjort innsats for foretaket
8. Innkomne saker
9. Eventuelt

Sak 1: Godkjenning av innkalling

Dato for Årsmøtet ble gjort kjent for alle medlemmene på Velforeningens facebook-gruppe 24. januar og i e-post datert 2. mars iht. lovene for Velforeningen. Styret hadde sitt årsmøteforberedende styremøte lørdag 14. mars og sakspapirene til Årsmøtet ble sendt ut 20. mars.

Styret foreslår: Årsmøtet godkjenner innkallingen.

Sak 2: Valg av ordstyrer og referent, samt to protokollvitner

Styret foreslår:

som ordstyrer: Martin Engeset
som referent: Arne Henrik Vestreng
som protokollvitner: Jarle Sponås og Jan Pettersen

Sak 3: Styrets årsberetning for 2025

Styret viser til årsberetningen for Velforeningen inntatt tidligere i dokumentet, som også omhandler flere forhold knyttet til driften av Aarbu VA SA i 2025. I forbindelse med innsending av årsregnskapet til Brønnøysund vil det bli innsendt en standard minimumsberetning etter lovens krav.

Sak 4: Regnskap 2025, budsjett 2026 og medlemskontingentens størrelse

Som det fremgår av resultatregnskapet inntatt nedenfor hadde Aarbu VA SA et årsresultat etter skatt i 2025 på kr + 68.034. Ved utgangen av regnskapsåret hadde selskapet en opptjent egenkapital på kr 332.617 og om lag kr 163.551 innestående på bank. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Aarbu VA SA ikke er revisjonspliktig og at det derfor ikke foreligger noen revisjonsberetning.

Det er i utgangspunktet ikke noe mål at Aarbu VA SA skal gå med et stort overskudd. Snarere er det ønskelig å tilstrebe at driften går i tilnærmet balanse, ikke minst for å minimere selskapets «skatteregning». Erfaringene så langt har imidlertid vist oss at det er svært viktig å ha en trygg økonomi i selskapet med en buffer som gjør oss i stand til både å møte uforutsette utgifter og samtidig være i stand til å betjene våre løpende utgifter.

Selskapet har ingen andre faste, ordinære inntekter av betydning enn den årlige medlemskontingenten. I enkelte år har vi betydelige ekstraordinære inntekter knyttet til nye tilkoplinger fra nye hytteeiere, men med det følger også betydelige ekstraordinære utgifter knyttet til anleggsarbeider, kjøp av pumper mv. Styret er opptatt av at vi i årene fremover legger oss på et kontingentnivå som gjør at vi dekker våre løpende utgifter og ikke tærer på egenkapitalen.

I tilsvarende sak som denne skrev Styret til årsmøtet i 2024 følgende:

> *«Etter at VA-anlegget vårt nå har vært i drift i 8 år har vi nå opparbeidet oss bedre kunnskap og erfaringer om hvordan kostnadsbildet ved normal drift ser ut. Ut fra dette kan vi slå fast at dagens inntekter (kontingentnivå) er altfor lavt til å dekke våre løpende faste driftsutgifter som utgjør om lag kr 350.000. Dette innebærer at vi i årene fremover må foreta en gradvis økning av kontingenten slik at vi kommer opp på et nivå som gjør at vi dekker våre løpende utgifter.»*

Basert på dette mener Styret det fortsatt er nødvendig med en gradvis økning av kontingenten også for 2026. Styret foreslår derfor å øke kontingenten i Aarbu VA SA med 10 %. Med den betydelige reduksjonen av medlemskontingenten for Velforeningen blir totalbelastningen lettere å bære for hytteeierne. (Fra kr 1.850,- til kr 750,- i fjor gjennom de senere år).

Med dette som utgangspunkt foreslår Styret følgende budsjett for 2026:

Inntekter		
4.675 x 73 + kr 1.558 x 12)	kr	359.971
Inntekter dusj servicehus	«	800
Inntekter vaskemaskin servicehus	«	700
Sum:	**kr**	**361.471**
Utgifter		
Møteutgifter	«	5.000
Vannforbruk/renovasjon	«	10.000

El.forbruk varmekabler/servicehus	«	80.000
Kostnader servicehus	«	3.000
Reparasjoner og periodisk vedlikehold	«	35.000
Øvrige rep. og vedlikehold	«	60.000
Spyling ledningsnett	«	25.000
Regnskapstjenester, lisenser	«	7.000
Honorar regnskapsfører	«	12.000
Styrehonorarer	«	50.200
Honorar årsoppgjør øk./jur. Bistand	«	12.000
Arbeidsgiveravgift	«	12.550
Telefon (teleforbindelse el.styreskap)	«	8.000
Forsikringspremier	«	35.000
Uforutsette utgifter	«	25.000
Diverse	«	20.000
Avskrivninger (10 % av 300.000)	«	30.000
Sum ordinære kostnader:	**kr**	**429.750**
Driftsresultat – budsjettert underskudd:	kr -	68.279
Ekstraordinære inntekter		
Tilkoblingsavgifter, netto	«	200.000
Ekstraordinære utgifter		
Tilkobling/kjøp av pumper	«	- 120.000
= Resultat av ekstraordinære poster	kr	+ 80.000
Budsjettert overskudd 2026:	**kr**	**+ 11.721**

Styrets forslag:

1. Det fremlagte regnskap for 2025 vedtas
2. Det fremlagte forslag til budsjett for 2026 vedtas
3. Kontingenten for 2026 fastsettes til kr 4.675 + mva. for hytter med helårsvann og kr 1.558 + mva. for hytter med sommervann.

Aarbu hyttefelt

Resultatregnskap

Aarbu Va SA

2025 sammenlignet med 2024

	2025	2024	Diff %
Salgsinntekt	**526 410**	**370 146**	**42%**
3001 Medlemskontigenter	320 915	280 625	14%
3003 Tilkoblingsavgift	205 495	77 785	164%
3010 Øvrige inntekter		11 736	-100%
Annen driftsinntekt	**1 038**	**122 160**	**-99%**
3900 Annen driftsrelatert inntekt	1 038	1 760	-41%
3990 Periodisert inntekt		120 400	-100%
Sum driftsinntekter	**527 448**	**492 306**	**7%**
Lønnskostnad	**10 171**	**10 857**	**-6%**
5400 Arbeidsgiveravgift	10 171	10 857	-6%
Avskrivning på varige driftsmidler o	**30 000**	**2 500**	**1 100%**
6000 Avskrivning på bygninger og	30 000	2 500	1 100%
Annen driftskostnad	**421 916**	**390 655**	**8%**
6301 Møteutgifter		6 023	-100%
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	8 221	13 646	-40%
6330 Vannforbruk		6 283	-100%
6340 Strømkostnader	67 465	96 658	-30%
6360 Renhold	89	102	-12%
6420 Leie datasystemer	3 108	2 988	4%
6550 Driftsmateriale		2 696	-100%
6575 Vedlikehold/rengjøring pump	20 000	55 667	-64%
6576 Øvrige kostnader pumper	48 137	7 995	502%
6577 Spyling ledningsnett og anne	100 327	24 092	316%
6578 Reparasjon og vedlikehold av	49 758	67 956	-27%
6580 Programvare regnskap og ko	6 749	6 510	4%
6701 Honorar regnskapsfører	11 950	10 000	20%
6710 Honorar styrets medlemer	50 190	42 000	20%
6720 Honorar for økonomisk og jur	10 900	9 700	12%
6900 Telefonutg. styringsskap	7 275	6 809	7%
7420 Gave, fradragsberettiget	715	669	7%
7500 Forsikringspremie	33 737	28 418	19%
7740 Øreavrunding	1	-2	148%
7770 Bank- og kortgebyr	3 294	2 445	35%
Sum driftskostnader	**462 067**	**404 012**	**14%**
Driftsresultat	**65 361**	**88 294**	**-26%**
Annen finansinntekt	**3 186**	**3 743**	**-15%**
8040 Renteinntekt, skattefri		0	
8050 Annen renteinntekt	144	1 182	-88%
8070 Annen finansinntekt	3 042	2 561	19%
Annen finanskostnad	**513**	**12**	**4 175%**
8140 Rentekostnad, ikke fradragsb	139	12	1 058%
8150 Annen rentekostnad	374		
Netto finansposter	**2 673**	**3 731**	**-28%**
Resultat før skatt	**68 034**	**92 025**	**-26%**
Skattekostnad på ordinært resultat	**0**	**12 785**	**-100%**
8300 Betalbar skatt	0	6 735	-100%

	2025	2024	Diff %
8320 Endring i utsatt skatt/skattefo		6 050	-100%
Ordinært resultat	**68 034**	**79 240**	**-14%**
Årsresultat	**0**	**79 240**	**-100%**
8800 Årsresultat	0		
8960 Overføringer annen egenkapit		79 240	-100%
Udisponert overskudd/underskudd	**68 034**	**0**	

Sak 5: Valg av styreleder og styremedlemmer

Det vises til innstillingen fra Valgkomitéen inntatt på side 27 og 28.

Sak 6: Valg av valgkomité

Det vises til innstillingen fra Valgkomiteen inntatt på side 27 og 28.

Sak 7: Eventuell kompensasjon til medlemmer som har gjort innsats for foretaket

Godtgjøring/honorar til ledende tillitsvalgte ble oppregulert med konsumprisindeksen for ett år siden (i 2025), etter å ha stått stille i 4 år. Styret foreslår at disse godtgjøringene ikke oppjusteres nå, men at de oppreguleres hvert fjerde år, neste gang i 2029.

Sak 8: Innkomne saker

Ingen.

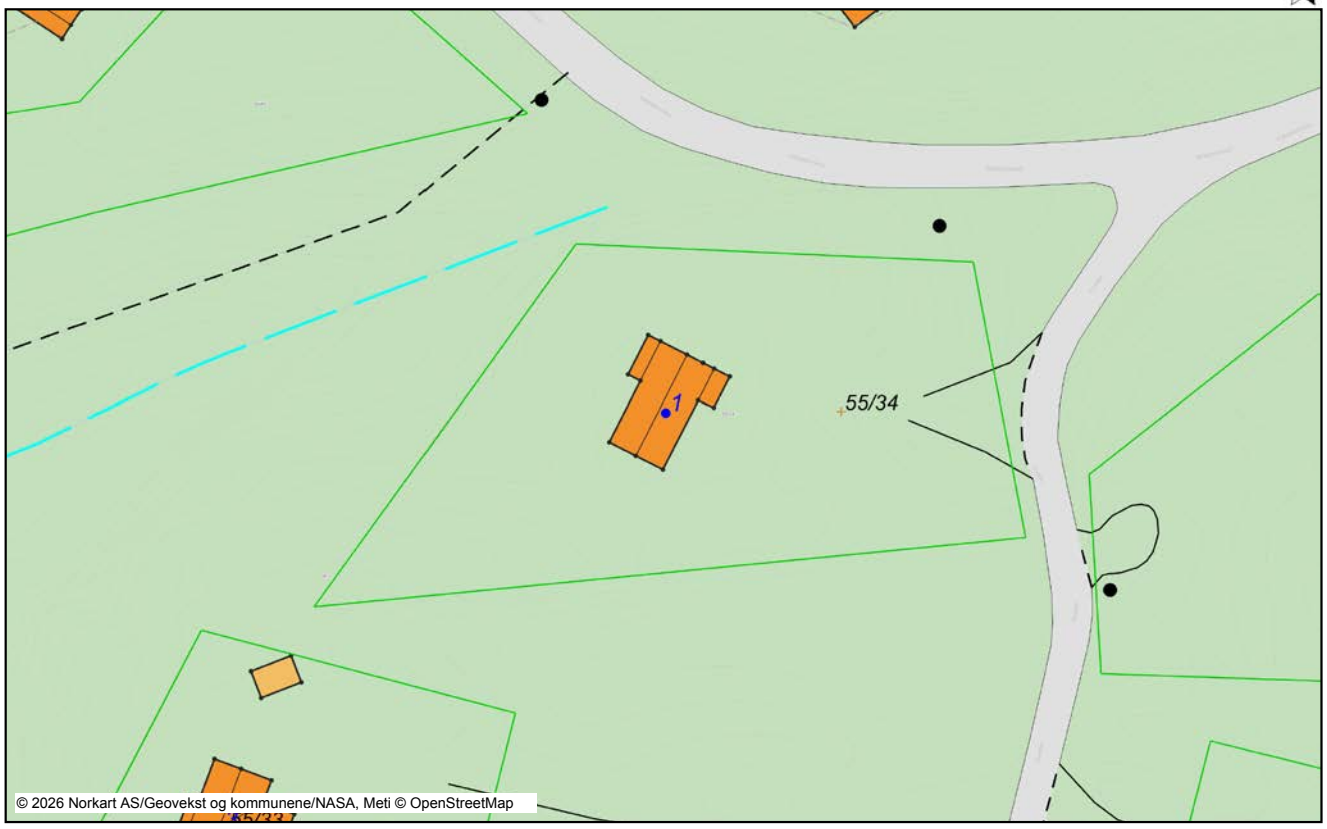
Sak 9: Eventuelt

Kartutsnitt - gnr/bnr 55/34 - Dyvelen 1

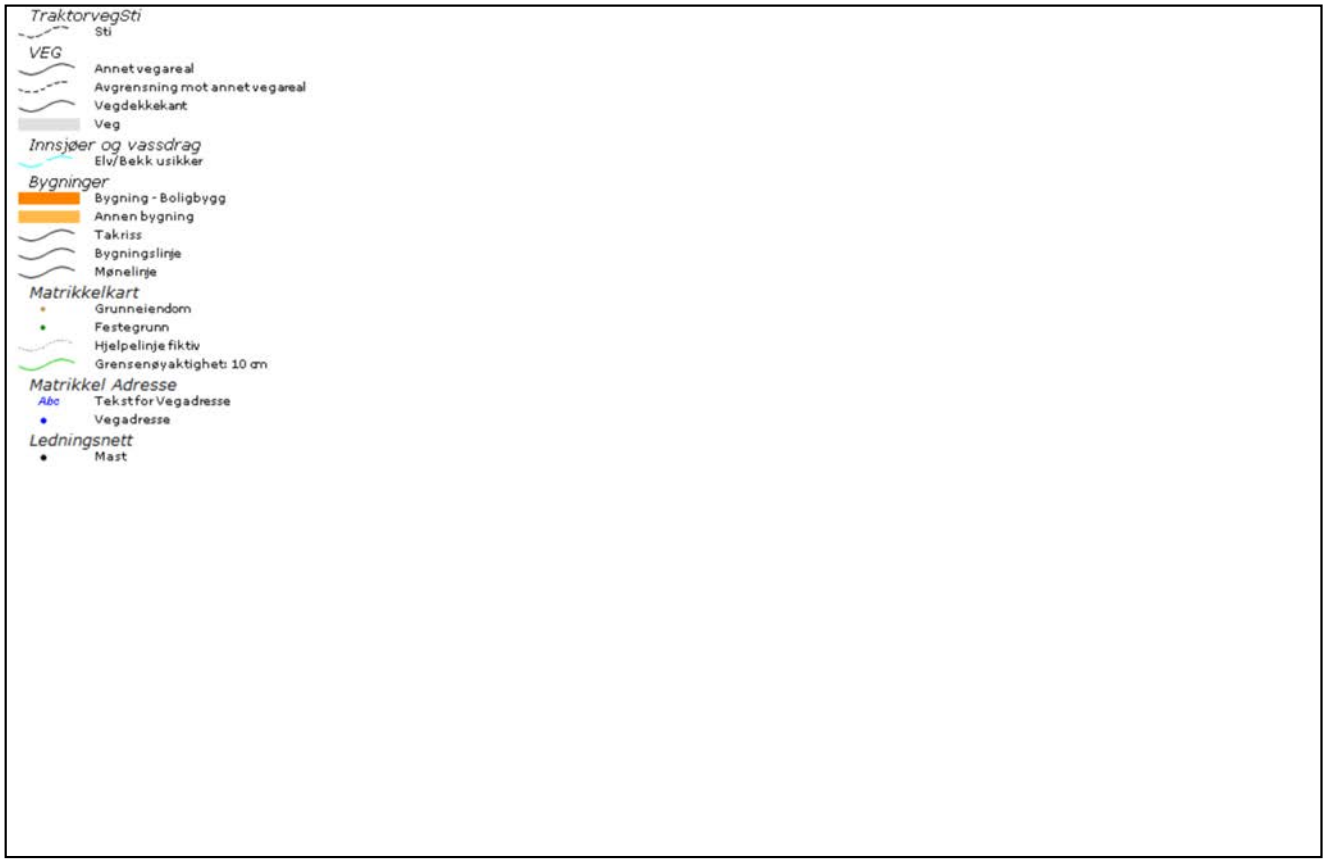
Dato: 03.09.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Tegnforklaring



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.

Samfunnsutvikling
Samfunnsutvikling

Ambita Kundeservice

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2026/1533-73	Tobias Manskow	03.09.2026

WI31240010 Eiendomsmeglerpakke - gnr/bnr 55/34 Dyvelen 1

1. **Matrikkelbrev**: Se vedlegg 1.
2. **Eiendom**: Eiendommen ble etablert 05.11.2018. Hjemmelshaver på eiendommen er Eldar Olav Karlsen.
3. **Plangrunnlag**: Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med plan ID 202001. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse.
4. **Løpende kommunale gebyrer – inkl. eiendomsskatt – 2026. 4 terminer. m/MVA**:

Feiegebyr	541
Avfallsgebyr (240L)	2 769
Abonnement vann	6 696
*Akonto vann	994,44
Abonnement avløp	8 104
*Akonto avløp	1 403,64
Eiendomsskatt	2 545

*Akontoene for 2026 er på 18 m3 per termin.

5. **Restanse m/MVA**: Kr. 5 763,27,- med forfallsdato 31.12.2026. Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følger eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks. ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokumenter** (vi kan ikke finne dokumenter på fritidsboligen i vårt arkivsystem):
   - Vedlegg 2 – Kartutsnitt
   - Vedlegg 3 – Kommuneplanens arealdel
7. **Vei**: Det går privat vei til eiendommen.

Postadresse
Østkroken 3, 1798 AREMARK
E-post
post@aremark.kommune.no

Besøksadresse
Østkroken 3, 1798

www.aremark.kommune.no

Telefon
69199600

Bank
10500701329
Org.nr
940875560

Aremark kommune vektlegger FNs bærekraftsmål i saksbehandlingen.

8. **Andre påvirkninger**: Kommunen tilbyr både 4 terminer og 12 terminer på de kommunale gebyrene. Ta kontakt med kommunen dersom det er ønskelig å endre fra 4 terminer.
9. **Brann/feiing**: Sist gjennomført tilsyn den 02.07.2024, ingen anmerkninger eller avvik.
10. **VA**: Offentlig vann og avløp.

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

Med hilsen

Tobias Manskow

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3124 - AREMARK	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.09.2026 kl. 12:25
Gårdsnummer:	55	Produsert av:	Tobias Manskow
Bruksnummer:	34	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:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	05.11.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 34	1 857,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210940	KARLSEN ELDAR OLAV	H0101	SKYTTERVEIEN 10B 1605 FREDRIKSTAD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210940	KARLSEN ELDAR OLAV	H0101	SKYTTERVEIEN 10B 1605 FREDRIKSTAD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6565173	651845		1 857,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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 - 55/34 Omnummerert fra: 3012 - 55/34			

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: Omnummerert fra:	3012 - 55/34 0118 - 55/34		
Endre egenskap	05.11.2018			0119ruk	05.11.2018
Annen forretningstype	17/1811	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0118 - 55/34	Arealendring 0	
	Matr.A21-2018				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	07.09.2018	Tinglyst	29.11.2018	0119ruk	05.11.2018
Oppmålingsforretning	17/1811	Rolle Avgiver Mottaker Tidligere festegrunn	Matrikkelenhet 0118 - 55/1 0118 - 55/34 0118 - 55/1/54	Arealendring −1 857,6 1 857,6 0	
	Matr.A21-2018				

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.10.2019			0101vak	03.10.2019
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0118 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	0118 - 55/1/46	0	
		Berørt	0118 - 55/1/56	0	
		Berørt	0118 - 55/1/8	0	
		Berørt	0118 - 55/1/11	0	
		Berørt	0118 - 55/1/25	0	
		Berørt	0118 - 55/1/29	0	
		Berørt	0118 - 55/1/44	0	
		Berørt	0118 - 55/1/55	0	
		Berørt	0118 - 55/1/57	0	
		Berørt	0118 - 55/1/60	0	
		Berørt	0118 - 55/1/71	0	
		Berørt	0118 - 55/1/109	0	
		Berørt	0118 - 55/1/110	0	
		Berørt	0118 - 55/1/111	0	
		Berørt	0118 - 55/1	0	
		Berørt	0118 - 55/1/3	0	
		Berørt	0118 - 55/1/6	0	
		Berørt	0118 - 55/1/22	0	
		Berørt	0118 - 55/1/43	0	
		Berørt	0118 - 55/1/47	0	
		Berørt	0118 - 55/1/67	0	
		Berørt	0118 - 55/1/68	0	
		Berørt	0118 - 55/1/69	0	
		Berørt	0118 - 55/1/73	0	
		Berørt	0118 - 55/1/108	0	
		Berørt	0118 - 55/1/112	0	
		Berørt	0118 - 55/5	0	
		Berørt	0118 - 55/16	0	
		Berørt	0118 - 55/17	0	
		Berørt	0118 - 55/20	0	

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0118 - 55/21	0
Berørt	0118 - 55/23	0
Berørt	0118 - 55/24	0
Berørt	0118 - 55/25	0
Berørt	0118 - 55/27	0
Berørt	0118 - 55/29	0
Berørt	0118 - 55/30	0
Berørt	0118 - 55/32	0
Berørt	0118 - 55/33	0
Berørt	0118 - 55/34	0
Berørt	0118 - 55/37	0
Berørt	0118 - 55/39	0
Berørt	0118 - 55/40	0
Berørt	0118 - 56/1	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.11.2018	0119ruk	05.11.2018
Annen forretningstype	17/1811		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0118 - 55/34	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dyvelen	3210	1			Grunnkrets	0105	Kvisler	Nei
						Stemmekrets:	1	AREMARK	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030203	Aremark	
				6565173	651827	Postnr.område:	1798	AREMARK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

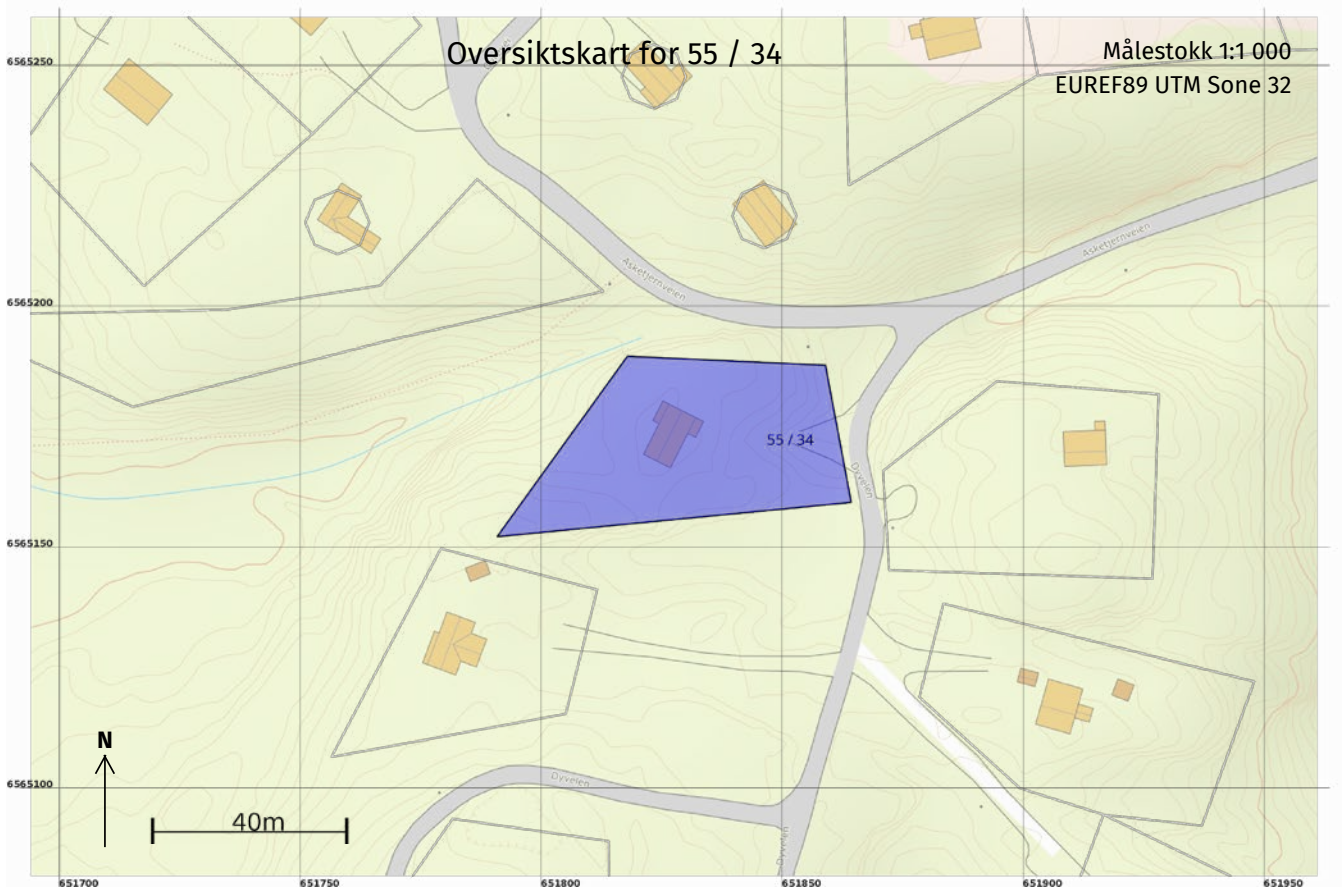
Bygningsnr:	147 020 686	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6565173 Øst: 651827	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

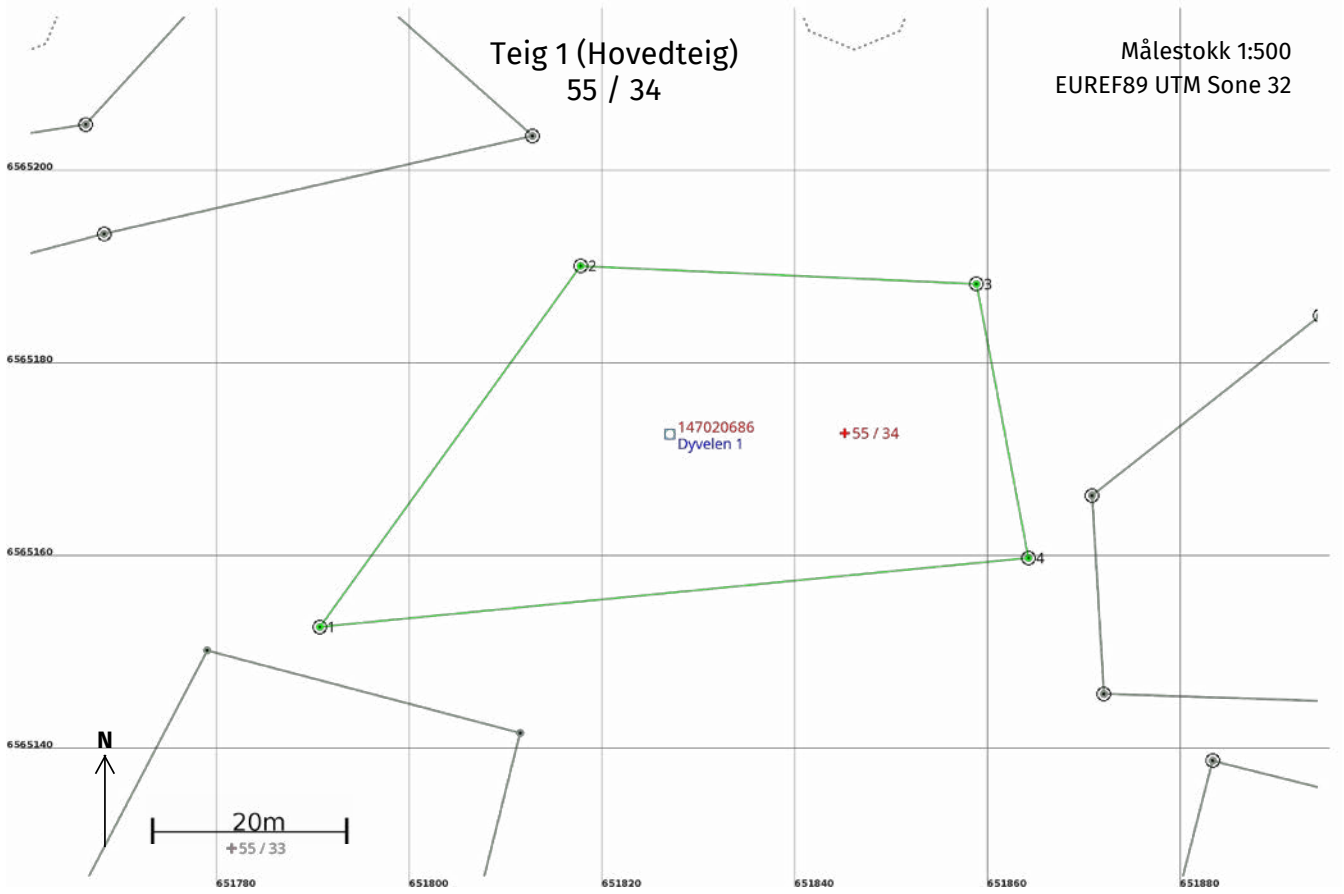
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3210 Dyvelen 1	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	55/34


Oversiktskart for 55 / 34
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6565250
6565200
6565150
6565100
651700
651750
651800
651850
651900
651950
55 / 34
Asketjernveien
Dyveien
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 34
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6565200
6565180
6565160
6565140
147020686
Dyvelen 1
+55 / 34
1
2
3
4
N
20m
+55 / 33
651780
651800
651820
651840
651860
651880

Areal og koordinater

Areal: 1 857,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6565173 **Øst:** 651845

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6565153,02	651790,69	Fjell 46,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6565190,48	651817,73	Fjell 41,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6565188,60	651858,77	Fjell 28,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6565160,18	651864,17	Fjell 73,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
15.12.17
A. Stokes

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke angitt~~: org.nr./fødselsnr. 97.2.417.882

Vedlegg 21

Forskrift om vern av Vestfjella naturreservat, Aremark og Halden kommuner, Østfold

Fastsatt ved kongelig resolusjon 15. desember 2017 med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf.§ 37 og § 62. Fremmet av Klima – og miljødepartementet.

§ 1. ***(formål)***

Formålet med naturreservatet er å bevare et område som representerer en bestemt type natur i form av et større område med gammel skog på mager mark i indre Østfold, og som har særskilt naturvitenskaplig verdi. Området har også særlig betydning for biologisk mangfold ved at det har forekomster av sjeldne og truede arter.

Det er en målsetting å beholde verneverdiene i mest mulig urørt tilstand, og eventuelt videreutvikle dem.

§ 2. ***(geografisk avgrensing)***

Naturreservatet berører følgende gnr./bnr.: Aremark kommune:44/3, 49/1, 54/5, 55/1, 59/1, 60/2, 61/1, , 62/2 og 63/1. Halden kommune: 84/1, 85/1, 85/3 og 90/9 . *

Naturreservatet dekker et totalareal på ca. 13 201 dekar. Grensene for naturreservatet går fram av kart datert Klima – og miljødepartementet desember 2017. De nøyaktige grensene for naturreservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Aremark og Halden kommuner, hos Fylkesmannen i Østfold, i Miljødirektoratet og i Klima – og miljødepartementet.

§ 3. ***(vernebestemmelser)***

I naturreservatet må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet.

I naturreservatet gjelder følgende vernebestemmelser:

a) Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er vernet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter og sopp inkludert lav eller deler av disse fra naturreservatet. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.
b) Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er vernet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Utsetting av dyr er forbudt. Foring av vilt er forbudt.
c) Området er vernet mot ethvert tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg, gjerder, andre varige eller midlertidige innretninger, opplag av båt, parkering av campingvogner, brakker e.l., framføring av luftledninger, jordkabler, kloakkledninger, bygging av veier, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, lagring av tømmer, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking eller bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.
d) Bruk av naturreservatet til større arrangementer er forbudt.

* 62/2 i Aremark er sammenlått med 59

§ 4 ***(generelle unntak fra vernebestemmelsene)***

Vernebestemmelsene i § 3 annet ledd er ikke til hinder for:

a) Sanking av bær og matsopp.
b) Jakt, fangst og fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
c) Utsetting av saltsteiner.
d) Felling av store rovdyr i samsvar med gjeldende lovverk.
e) Vedlikehold av eksisterende bygninger, veier og andre anlegg og innretninger i henhold til tilstanden på vernetidspunktet.
f) Bålbrenning med tørrkvist fra bakken og medbrakt ved og som ikke påfører fjelloverflater skade, i samsvar med gjeldene lovverk.
g) Uttak av ved til bruk i koie/hytte på gnr./bnr. 54/5, 62/2, 85/3 og 90/9 i en avstand på inntil 50 meter fra bygningen.
h) Beiting med et beitebelegg som ikke skader verneverdiene.
i) Fjerning av mindre mengder kvist i forbindelse med poster for storviltjakt.
j) Kalking av Sandtjern.

Doknr: 1450713 Tinglyst: 28.12.2017
STATENS KARTVERK

§ 5. ***(regulering av ferdsel)***

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

I naturreservatet gjelder følgende bestemmelser om ferdsel:

a) Motorisert ferdsel til lands og til vanns er forbudt, herunder landing og start med luftfartøy.
b) Bruk av sykkel og ridning er forbudt utenom eksisterende vei og sti angitt på vernekartet.

§ 6. ***(generelle unntak fra ferdselsbestemmelsene)***

Ferdselsbestemmelsene i § 5 er ikke til hinder for gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver som er bestemt av forvaltningsmyndigheten. Unntaket gjelder ikke øvingsvirksomhet.

Ferdselsbestemmelsene i § 5 annet ledd er ikke til hinder for:

a) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med uttransport av syke og skadde bufe. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til ansvarlig oppsyn for verneområdet i forkant av kjøring.
b) Nødvendig uttransport av felt elg, hjort, villsvin og store rovdyr med lett beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget.
c) Nødvendig motorferdsel over gnr./bnr. 85/1 ved Krossnes i forbindelse med skogsdrift og utkjøring av felt elg, hjort, villsvin og store rovdyr på 85/3 etter at forvaltningsmyndigheten er varslet.
d) Landing og start med Forsvarets luftfartøy.

§ 7. ***(spesifiserte dispensasjonsbestemmelser)***

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til:

a) Avgrenset bruk av naturreservatet for aktiviteter nevnt i § 3 d.
b) Istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.
c) Tiltak i forbindelse med forvaltning av vilt og fisk, herunder utsetting av fisk i Sandtjern.
d) Oppsetting og vedlikehold av gjerder i forbindelse med beiting.
e) Nødvendig uttransport av felt elg, hjort, villsvin og store rovdyr med annet kjøretøy enn nevnt i § 6 andre ledd b.
f) Gjenoppføring av bygninger, anlegg og innretninger som er gått tapt ved brann eller naturskade.
g) Uttak av vann fra Rødvann til gårdsdriften på eiendommen Virås.
h) Etablering av enkel skogskoie ved Sandtjern på inntil 26 m² gulvareal som erstatning for eksisterende koie ved Elverhøy, i samsvar med annet gjeldende lovverk. Det kan oppføres et enkelt båtnaust i tilknytning til koia, og en frittstående utedo på inntil 4 m². Dersom koie blir oppført ved Sandtjern, skal koie ved Elverhøy rives.
i) Etablering av trasé for landbrukstraktor fra reservatgrensen til koie ved Sandtjern, angitt på vernekartet.
j) Motorferdsel for traktor i trasé til koie ved Sandtjern, i samsvar med gjeldende lovverk.
k) Kavling av trase over fuktig parti ved Elverhøy og nord for Tvebotentjern for uttransport av felt vilt. Virke kan tas fra nærområdet etter anvisning fra forvaltningsmyndigheten.
l) Fjerning av trær som utgjør en fare for bygninger.
m) Vedlikehold av stier i henhold til standard på vernetidspunktet.
n) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter etter § 4 c og e, og § 7 b, c, d, f, i, og k.

§ 8. ***(generelle dispensasjonsbestemmelser)***

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

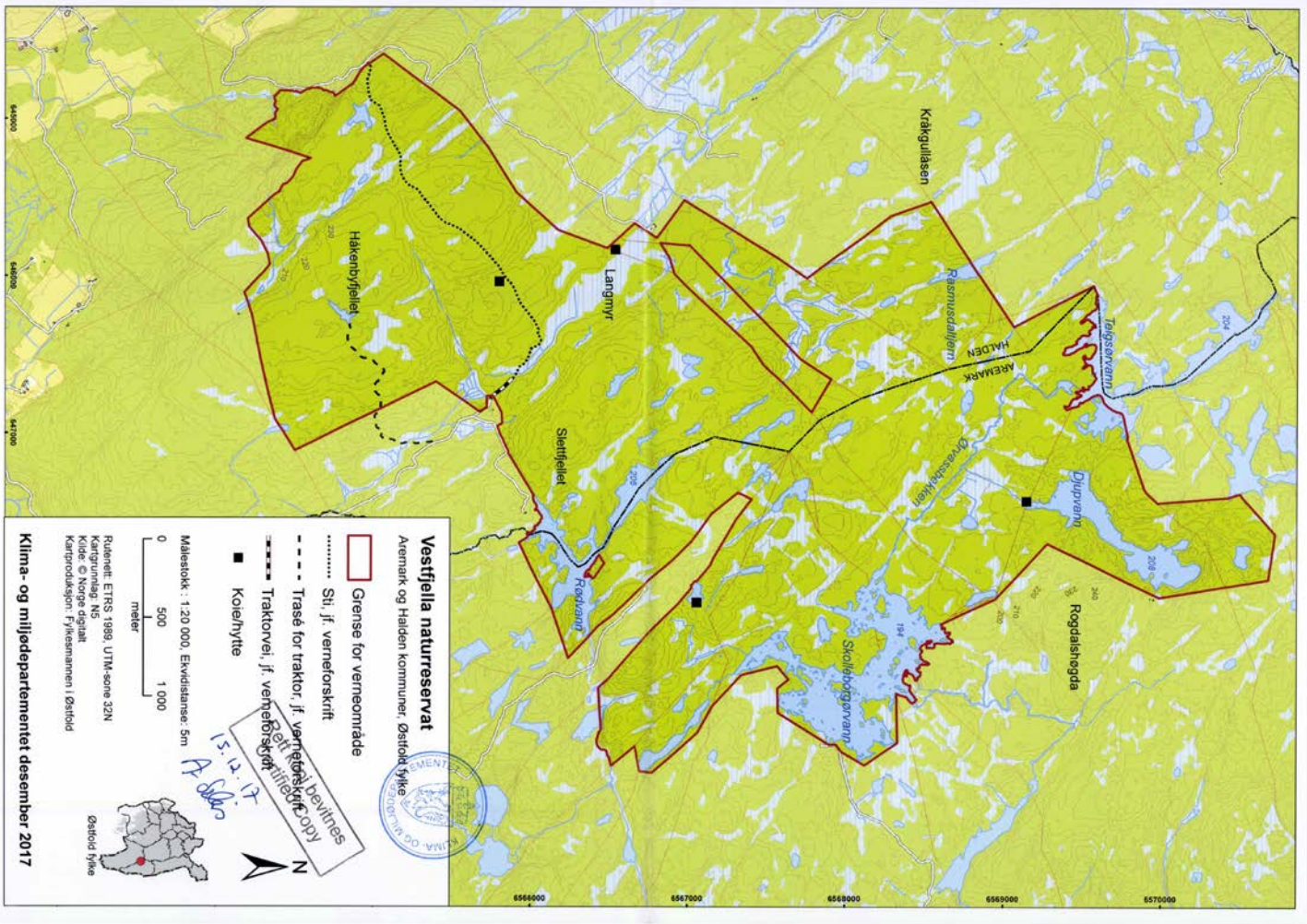
§ 9. ***(skjøtsel)***

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstand som er formålet med vernet, jf. naturmangfoldloven § 47.

§ 10. ***(forvaltningsplan)***
Det kan utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning av naturreservatet. Forvaltningsplanen kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

§ 11. ***(forvaltningsmyndighet)***
Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 12. ***(ikrafttredelse)***
Denne forskriften trer i kraft straks. Samtidig oppheves forskrift av 11.12.2015 nr. 1518 om vern av Vestfjella naturreservat, Aremark og Halden kommuner.


Vestfjella naturreservat
Aremark og Halden kommuner, Østfold fylke
Grense for verneområde
Sti, jf. verneforskrift
Trasé for traktor, jf. verneforskrift
Traktorvei, jf. verneforskrift
Koie/hytte
Målestokk : 1:20 000, Ekvidistanse 5m
0 500 1 000
meter
Rutenett: ETRS 1989, UTM-sone 32N
Kartgrunnlag: N5
Kilde: © Norge digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Østfold
Østfold fylke
Klima- og miljødepartementet desember 2017
Håkenbyfjellet
Langmyr
Slettfjellet
Kråkguliåsen
Rasmusdaljern
HALDEN
ÅREMARK
Telgsetvann
Djupvann
Rogdalshøgda
Skolleborgervann
Raptjønn
Retten til å gjøre kopi tilligger
15.12.17
N

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Aarbu VA SA v/ Trond Valter Edvardsen	
Adresse:	
Måkeveien 9	
Postnummer:	Poststed:
1890	Rakkestad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
997 330 293	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 525510 Tinglyst: 09.03.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Geir Ragnar Aarbu	310568 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0118	Aremark	55	1		
0118	Aremark	56	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0118	Aremark	55	1	se liste	
0118	Aremark	56	1	se liste	
0118	Aremark	55	se liste		
0118	Aremark	56	se liste		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/3-18	Geir Aarbu

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Aarbu VA som utbygger og Aarbu VA SA som driftselskaphar fått kontrakt på å bygge ut vann og kloakk påhyttefeltene på eiendommene Årbu 55/1 og 56/1 i Aremark kommune.
Rettigheten er nedtegnet i en kontrakt som er vedlagt.
Det er også vedlagt kart over hytteområdet.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Aremark 5/3-18	Geir Aarbu

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Side 3 av 11
Attestert kopi av dok.nr. 2018/525510/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:35
Kartverket

AARBU HYTTEFELT

Omadressering av post kan skje til følgende adresse: AARBU HYTTEFELT, AARBU, 1798 AREMARK
Evt. verdipost. Aarbu Hyttefelt, postboks 1, 1799 Aremark

Sist oppdatert 05.12.2017

FELT 1

Gårds .nr	Br. nr	Tomt nr.	Etternavn	Fornavn	Adresse	Postnr.	Poststed	Telefon	Telefon	E-mail
55	16		Espelund Je´ger	Øyvind	Sydlibakken 2	1747	Skjeberg	99101007		jeger@espelund.org
55	1	02	Skontorp	Arne	Engelsvikveien 88	1628	Engelsviken	90752534	97036777	arne.skontorp@live.no
55	1	03	Selsaas	Trond	Hans N. Haugesv.52B	1661	Rolvsøy	90183757		trond@gramselsaas.no
55	17		Andersen	Marianne E.	Noråsveien 86	1251	Oslo		91147756	marianne.egeriis@gmail.com
55	1	06	Borgersrud	Willy H.	Rånåsveien 350	1880	Eidsberg	92217165	90152153	raanabor@online.no
55	1	07	Arnesen	Lars Erich	Hoppveien 26	1734	Hafslundsøy	41204874	99383077	Lars-erich.arnesen@orkla.no
55	1	08	Nordskag	Margit V./Øivind	Hans Brattebergsvei 17	3610	Kongsberg	91548073		margitvn@hotmail.com
55	1	11	Kulltorp	Wenche	Haugan Syd 38	2050	Jessheim	63981996	95297078	jan.lundberg@online.no
55	1	13	Torgalsbøen	Martin	Heimveien 5	1791	Tistedal	90058283	95082927	martin@torgalsboen.no
55	1	25	Andersson	Marit	Jupiterveien 19	1734	Hafslundsøy	45231288		andersson.marit69@gmail.com
55	1	29	Johansen	Leif Ivar	Vevelstadåsen 23	1405	Langhus	92085531		leif-ivar.johansen@hotmail.com
55	1	30	Thorsen	Svein	Skoleveien 7	1914	Ytre Enebakk			Ikke hytte

* Fjernes ikke, delaktig påført jf. Ht "tekniref. 9/5-18

Side 4 av 11
Attestert kopi av dok.nr. 2018/525510/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:35
Kartverket

AARBU HYTTEFELT

Omadressering av post kan skje til følgende adresse: AARBU HYTTEFELT, AARBU, 1798 AREMARK
Evt. verdipost. Aarbu Hyttefelt, postboks 1, 1799 Aremark

FELT 2

Gårds Nr.	Br. nr.	Tomt nr.	Etternavn	Fornavn	Adresse	Postnr.	Poststed	Telefon	Telefon	E-Mail
55	21		Olsen	Tore F.	Finnstadlia 139	1475	Finnstadjordet	67906391	45034171	toreolsen1946@hotmail.com
55	18		Edvardsen	Trond Valter	Måkeveien 9	1890	Rakkestad	69227755	47804549	tredvar@online.no
55	19		Johansen	Odd Øyvind	Eikjolveien 11	1400	Ski	90150091	97667181	e-fossj@online.no
55	1	109	Nustad	Paal	Barlindveien 17	3440	Røyken	90941118	41571380	paalnust@online.no
55	1	42	Johansen	Karl Heine	Blinken 4	1710	Sarpsborg	69128088	95064217	trineeidesmo@hotmail.com
										karl.johansen@relacom.as
55	1	43	Jensen Werner	Lars	Årvollveien 63	1523	Moss	91386907	48265965	lise_lotta@hotmail.com
55	1	44	Mathisen	Even	Augenrødbakken 17	1591	Sperrebotn	95426900	48242812	even.mathisen@lemminkainen.no
55	1	112								
55	1	46	Neskvern Langdalen	Mona Arild	Sandbakkv.11a	2020	Skjedsmokorset	63874156	90698748 91855744	monnesk@online.no
55	1	47	Laurinavicius	Deivis	Granstuveien 22b	1185	Oslo	96660095	97644053	deivis.laurinavicius@gmail.com
55	1	111	Paulsen	Thormod	BRA.v 84,	1784	Halden	69181513	48176485	thormodp@halden.net
55	22		Olsen	Tor Steinar	Smedhuslia 15	1570	Dilling	98217036	97697936	tsteinol@online.no
55	1	50	**Pedersen**	**Jørn Arve**	**Ryggeveien 37**	**1523**	**Moss**	**90818284**	**97982539**	**jornarve.pedersen@yahoo.no**
55	23		Nilsen	Øistein	Signalveien 26	1759	Halden	90940419	48064963	oistein.nilsen@kystverket.no
55	24		Hansen	Kjell	Marmorveien 3	1784	Halden	69176761	97097102	karvi-ha@online.no
55	1	53	Holst	Frank Robert	Starveien 10A	1088	Oslo	22107844	97150749	holstf@online.no
55	1	54	Karlsen	Eldar	Skytterveien 10B	1605	Fredrikstad	69150260	99589296	eldkarls@gmail.com
55	1	55	Thorstensen	Ivar	Skavhaugen 16	1747	Skjeberg	92252460		ivar.thorstensen@hotmail.com
55	1	56	Arntzen	Irene	Rødsåsen 63	1621	Gressvik	41615257	48204777	fredtunia@hotmail.com
55	1	57	Hvalstrand	Solfrid og Arild	Tyriveien 45	1900	Fetsund	63880672	95803518	arild.hvalstrand@gmail.com
55	1	58	Andersen	Jørgen	**Opsundveien 86A**	**1726**	**Sarpsborg**	91807293	47812221	ice_j11@hotmail.com
55	1	59	Reime	Arthur	Vardelia 6	1850	Mysen	99507356	91157308	tonereime@hotmail.com
55	1	60	Arvnes	Bente	Gommerudv. 15	1348	Rykkinn	92836922		helgarv@online.no
55	1	110								

Attestert kopi av dok.nr. 2018/525510/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:35
Kartverket

AARBU HYTTEFELT

Omadressering av post kan skje til følgende adresse: AARBU HYTTEFELT, AARBU, 1798 AREMARK
Evt. verdipost. Aarbu Hyttefelt, postboks 1, 1799 Aremark

Gårds. Nr.	Br. nr.	Tomt nr.	Etternavn	Fornavn	Adresse	Postnr.	Poststed	Telefon	Telefon	E-mail
55	1	61	Myrvold	Guri	Heimdalsgt.21	0561	Oslo	97546540		guri.myrvold@gmail.com
55	1	62	Bergersen	Asbjørn	Lerkeveien 30	1850	Mysen	90191663		asbjrol@online.no
55	1	63	Kristoffersen	Geir	Papyrusv. 42	3050	Mjølndalen	97650627		geirbk@online.no
56	1	63	Jacobsen	Tom Kristian	Svingen 38	1734	Hafslundsøy	91157488		tomkrjakobsen@outlook.com
55	1	64	Minge	Anders	Nordre Åmotv.86	1816	Skiptvet	69808331	48206460	andeming@online.no
55	1	65	Enggrav	Dag	Nesleveien 21	1712	Grålum	99511751		dag@enggrav.no
55	1	66	Andersen	Tor og Berit	Lusetjernveien 3	1253	Oslo	92820390	92087350	beritogtor@gmail.com
55	1	67	Lyngmo	Rune	Nordbyveien 178	1734	Hafslundsøy	90663394	99420113	rune.lyngmo@getmail.no
55	1	68	Røraas	Vera	Utsiksveien 1	2008	Fjerdingby		91549178	verro@online.no
55	1	69	Aarø-Moe c/o Sandqvist	Tone Agneta	Undelstalia 16C	1387	Asker	48262319		tone.lise.aaroe.moe.@gmail.com
55	**25**		Sponås	Jarle	Rudvangveien 24	3530	Røyse	97037005		j-spon@online.no
55	1	71	Nilsen	Herdis	Steinliveien 33	1663	Rolvsøy	91721210		herdis.hansen@gmail.com
55	1	72	Aalerud	Birgith	Isebakkeveien 97a	1788	Berg i Østfold	92623065	90849899	biaaler@online.no
56	1	72	Authen	Sverre	Himmelberget 15D	1621	Gressvik	69328120	97017488	s-aut@online.no
55	1	73	Solberg	Jan og Liv	Tingsrudveien 34	1900	Fetsund	91183094	91604282	janogliv@online.no
56	1	74	Hallberg	Thomas / Terese	Solbyveien 25	3176	Undrumsdal	93007066	92201041	thohallb@online.no
55	**26**		Eriksen	Per-Erik	Turngt.1	1606	Fredrikstad	48278143		evaeriks@online.no
55	**27**		Sannes	Tor	Hogstveien 30C	1479	Kurland	47707128		tor@ottesen.no
56	1	77	Frydenlund	Ole Christian	Trymsvei 2B	1781	Halden	69176462	92823827	ole.frydenlund@gmail.com
56	1	79	Lannem	Nils	Sandbekkveien 356	1892	Degernes	99476696		marimose@online.no
56	1	80	Svadberg	Tom	Mikrobølgen 9	1151	Oslo	92838592	41501785	svadberg@online.no
56	1	81	Pettersen	Vidar	Briskeveien 14	1712	Grålum	69144569	90228550	vpetters@online.no
56	13		Haugerud	Pål	Ellingsrudveien 22	1400	Ski	97136638		pahauger@online.no
56	1	87	Halvorsrød	Sussann	**Kalaveien 53a**	**1743**	**Klavestadhaugen**	**90223185**		Susanne.halvorsroed@sarpsborg.

Side 6 av 11
Attestert kopi av dok.nr. 2018/525510/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:35
Kartverket

AARBU HYTTEFELT

Omadressering av post kan skje til følgende adresse: AARBU HYTTEFELT, AARBU, 1798 AREMARK
Evt. verdipost. Aarbu Hyttefelt, postboks 1, 1799 Aremark

FELT 3

Gårds. Nr.	Br. nr.	Tomt nr.	Etternavn	Fornavn	Adresse	Postnr	Poststed	Telefon	Telefon	E-Mail
56	1	88	Risbråthe	Olav	Langsrudåsen 261	1860	Trøgstad	90535922	90918862	arisbrathe@gmail.com
56	1	89	Wilberg	Unni	Eidsbergv. 6B 0404	1830	Askim	90751861		u.wilberg@getmail.no
56	1	90								
56	1	91								
56	1	92	Antonsen	Arne og Anne	Bråteveien **15a**	1712	Grålum	69145305	90681300	antonsenanne@gmail.com
56	1	93								
56	1	94								
56	1	95								
56	1	96								
56	1	97								
56	1	98								
56	1	99	ten Hacken	Berit og Ed	Odinsvei 11	1640	Råde	90569942	45431843	Ed.tenHacken@kronosww.com
56	1	100								
56	1	101	Pettersen	Jan	Kirkeng 36	1860	Trøgstad	90543853		jhen-pet@online.no
56	1	102	Torgersen	Kjell	Ludvig Løvåsgate 44	3188	Horten	90140956	91355048	kjtorger@online.no
56	1	103	Dahl	Kersti Anita	Gartner Moensvei 1C	1809	Askim	41650564		kerstiadahl@hotmail.com
56	1	104	Henriksen	Jan Olav	Glimmerveien 42	1430	Ås	64943829	90507878	jaolhe@online.no
56	1	105	Bråthen	Margareth	Skjebergv. 58 HO102	**1738**	Borgenhaugen	69165171	95036288	mibraat@online.no
56	1	106	**Vestreng Granerud**	**Arne Henrik Lena**	**Eidsliveien 24**	**1940**	**Bjørkelangen**	**92803038 93814080**		**arne.vestreng@indre.no**
56	1	107								
56	1	108	Gran	Bjørnar	Solberggrenda 8b	3089	Holmestrand	99438980	91182971	bjornar.gran@hent.no
56	1	109								
56	1	110	Engeset	Martin	Aarbu	1798	Aremark	90732429		martin.engeset@hoyre.no
56	1	111	Engeset	Martin	Aarbu	1798	Aremark	90732429		
56	1	112	Karoline	Buday	Damveien 10	1672	Kråkerøy	95974841	91520577	karolinebuday@hotmail.com

171

Attestert kopi av dok.nr. 2018/525510/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:35
Kartverket

AARBU HYTTEFELT

Omadressering av post kan skje til følgende adresse: AARBU HYTTEFELT, AARBU, 1798 AREMARK
Evt. verdipost. Aarbu Hyttefelt, postboks 1, 1799 Aremark

Gårds nr.	Br. Nr.	Tomt nr.	Etternavn	Fornavn	Adresse	Postnr	Poststed	Telefon	Telefon	
56	1	113								
56	1	114								
56	1	115	Ludvigsen	Mette	Opsundveien 81A	1726	Sarpsborg	91560404		mettelud@gmail.com
56	1	116								
56	1	117	Frydenlund Aarbu	Svein Hilde	Fiskeklevveien 30	1769	Halden	95928212 91886060		safry@hotmail.no
56	1	118	Naveed	Ahmed	Svalestien 21	1407	Vinterbro	92892417	91597227	divanahmed@gmail.com
56	1	119	Høvik	Tommy	Frydenlundveien 48	1784	Halden	90561166	91133416	tommy.hovik@afgruppen.no
56	1	120								
56	1	121	Mathisen	Solbjørg	Klokkersvingen 15	3180	Nykirke	90087770	92680909	solbjoerg83@gmail.com
56	11		Aarbu	Nina Cathrine	Brattåsveien 28	1763	Tistedal	95224166		nina.aarbu@halden.kommune.no

* Samtlige festenr./tomtnr. uten navn er ikke reg./tinglyst jf. rekvirent. Her finnes ikke tinglyst festekontrakt.

KONTRAKT

Denne kontrakten er datert 10. desember 2015 og beskriver betingelser og vilkår som Geir Ragnar Aarbu ("Grunneier"), Nordby -1798 Aremark og Aarbu VA/Aarbu VA SA ("VA/SA"), Aarbu hyttefeltet, postadresse Måkeveien 9, 1890 Rakkestad, har blitt enige om i forbindelse med utbyggingen av VA/SA sitt vann- og avløpsnett på Aarbu hyttefelt I-III.
Denne kontrakten avløser og erstatter intensjonsavtalen mellom partene, datert den 16. august 2015.

1)Betingelser:

- Grunneier er fritatt betaling av grunnlagsinvestering, beløpende kr 25.500,- pr. hytte/tomt for 12 av 14 usolgte hyttetomter på felt I-III. De 2 tomter Gnr 56/bnr 1/tomt nr 90 og Gnr.56/bnr 1/tomt nr. 120 er ikke fritatt for betaling av grunnlagsinvestering, beløpende kr. 25.500,- pr. tomt.
- Grunneier, VA/SA og anleggs entreprenør går opp, og blir enige, om traseen for vann/avløpsledningene samt overgangsfeltene for grunneierens maskiner, fra kommunalt tilknytningspunktet og inn på hyttefeltene I-III.
- For å forebygge mulige skader gjennomføres følgende:
  a) Traséen og overgangsfeltene merkes tydelig i terrenget slik at grunneiers egne maskiner eller innleide skogsmaskiner lett skal kunne se hvor traseene går og hvor de tillatte overkjøringsfeltene er, og gjennom dette unngå å påføre vann/avløpsledningene skader.
  b) Videre tegnes alle traseene for hovedledninger og grenledninger inn på et detaljert kart som grunneier plikter å gi til innleide skogsentreprenører når det skal utføres skogsarbeid.
  c) Når grunneier eller innleide (skogs)entreprenører skal utføre arbeider ved / i nærheten av vann- og avløpstrase skal han varsle styret i Aarbu VA SA, ca. 1 uke før arbeidet startes.
- Dersom ovenfor nevnte forebyggende tiltak a)-c) er fulgt, er grunneier ikke erstatningspliktig ovenfor VA/SA for skader som eventuelt, og ved et uhell, måtte oppstå på ledningsnettet på grunn av arbeid med skogsmaskiner eller lignende.
- VA/SA dimensjonerer hovedledninger tilstrekkelig stort slik at et eventuelt nytt hyttefelt (IV) med 30-40 hyttetomter etter hvert kan tilkobles VA/SA sitt vann- og avløpsnett.
- Grunneier bærer alle kostnader til utbygging av vann- og avløpsledninger på et evt. nytt hyttefelt (IV). Grunneiers kostnader til dette må han i tilfelle søke å få refundert i forbindelse med salg av nye hyttetomter på et evt. nytt hyttefelt IV.
- Etter utbygging, tilkobling, av felt IV overdrar grunneier ledningsnettet fra skjøtepunktet og til/på felt IV vederlagsfritt til VA/SA. VA/SA vil deretter overta driftsansvaret også for felt IV.
- Grunneier er fritatt tilknytningsavgift til VA/SA nettet for hovedledninger fra det nye felt IV. Grunneier betaler derimot de faktiske kostnader for å skjøte ledningene fra felt IV i det eksiterende nettet og hoved/grenledningene fra skjøtepunktet til/på felt IV. Utbygging av hoved- og grenledninger til/på felt IV bør gjennomføres i samarbeid med, og etter tekniske krav fra VA/SA.
- VA/SA får vederlagsfritt, og fritt for årlig feste- eller leieavgift, legge hoved- grenledninger over grunneierens eiendom, fra kommunalt tilknytningspunkt og på felt I-III(IV). Fri og vederlagsfri tilgang til grunneiers eiendom gjelder også ifm vedlikehold eller reparasjoner av hoved- og grennledninger. VA/SA betaler kostnadene for å få tinglyst denne retten.

Rett kopi bekreftes:
NAV Rakkestad
Dato: 15.11.17
Sign.: AE

- VA/SA betaler en erstatning for den skogen som eventuelt må fjernes ifm. fremtidig vedlikehold eller reparasjon av ledningsnettet.
- VA/SA er ansvarlig for at veiene blir reparert, tilbake til dens opprinnelig tilstand, på de steder hvor va-ledningene krysser veier
- VA/SA får vederlagsfritt, og fritt for årlig feste- eller leieavgift, disponere en tomt på ca 150 m2 for bygging av et pumpehus med tilhørende parkeringsplass ved avkjøringen til felt I. VA/SA betaler kostnadene for å få tinglyst denne retten.
- Grunneier vil i festekontrakter for usolgte tomter på felt I-III, og senere felt IV, betinge pliktig medlemskap i VA/SA fra den dagen festekontrakten blir signert, dette utløser umiddelbart krav på VA/SA tilknytningsavgift og årlig VA/SA kontingent som innbetales fra den enkelte nye tomte-/hytteeier til VA/SA. Når en slik innbetaling er mottatt av VA/SA får den enkelte tomte-/hytteeier en andel i VA/SA i henhold til vedtekter.
- VA/SA eier ledningsnettet og bestemmer tilknytningsavgiften og årlig VA/SA kontingenten for felt I-III, og senere felt IV.
  Grunnlagavgiften for tilkobling til hovedledning skal fram til 31. juli 2016 være kr 30000,- ekskl. mva, ~~deretter økes prisen til kr 33.000,- ekskl. mva pr hytte~~. Grunnlagsavgiften reguleres årlig i henhold til økningen i KPI, første justering foretas 1. januar 2017.
- Grunneier fraskriver seg enhver rett til å kreve "privat" tilknytningsavgift fra hytte- eller tomteeiere på felt I-III.

2)Tinglysning / omkostninger:
Alle omkostninger ved tinglysning, og lovbestemte gebyrer, og opprettelse av denne kontrakten bæres av VA/SA.

3)Meddelelser / endringer:
Enhver endring av denne avtale skal skje skriftlig. Det samme gjelder enhver meddelelse mellom partene i forhold til avtalen.

4)Voldgift:
Enhver tvist vedrørende denne avtale skal, i mangel av minnelig ordning, løses ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer, ett oppnevnt av hver av partene og en formann oppnevnt av justitiarius i Halden tingrett. Formannen skal være en person i dommerstilling. For øvrig gjelder Lov om Voldgift.

Denne kontrakten er utstedt i to (2) eksemplarer hvorav Grunneier og VA/SA har ett hver.

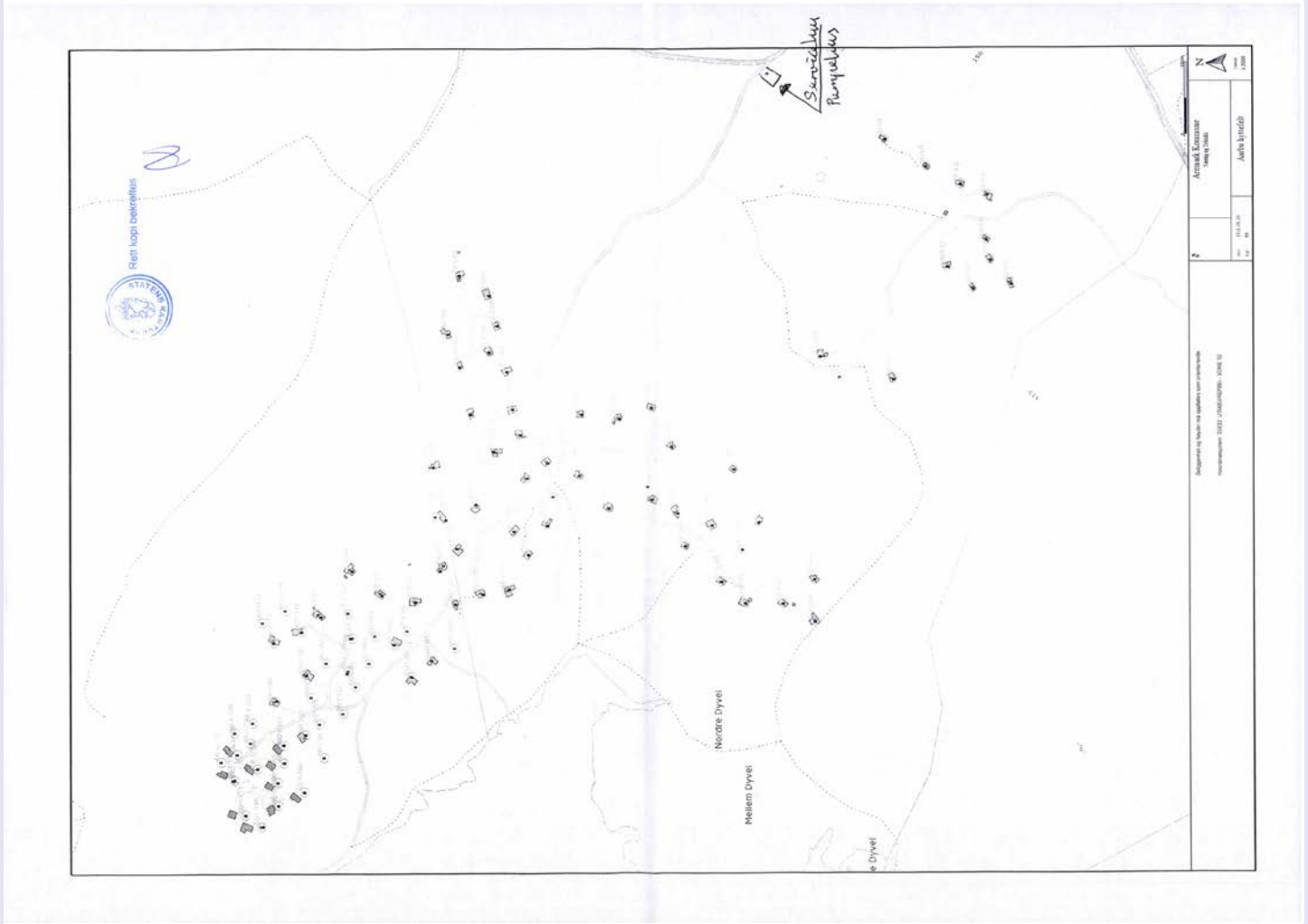
Begge parter bekrefter herved at denne kontrakten er blitt signert av sine behørig autoriserte representanter, på den dagen og året øverst beskrevet.

-/-/-

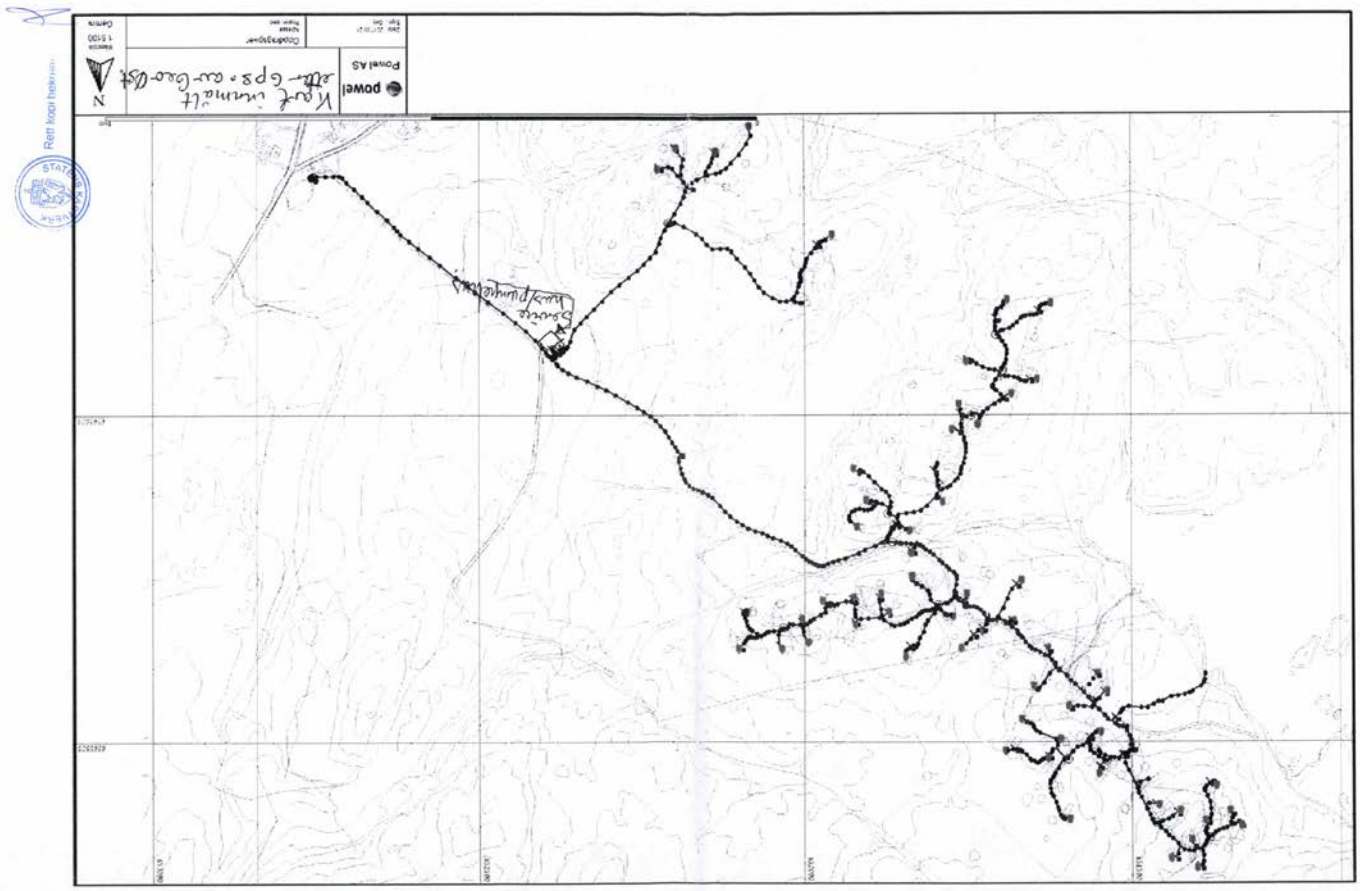
For Aarbu VA / Aarbu VA SA

Geir Ragnar Aarbu

Ratt kopi bekreftes:
NAV Rakkestad
Dato: 151117
Sign.: AE


Ren kopi bekreftes
STATSARK
Nordre Dyvei
Hellem Dyvei

PDF skapad med pdfFactory testversion www.pdffactory.com



Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Returneres til
Jan G. Lilledal AS
Busterudgata 5
1776 Halden
Begjært av : 938566259 Jan G. Lilledal AS Merk evt.faktura 0006

Oppdragsnr:
13-19-0006

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0118	**Aremark**	**55**	**34**			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐B Boligeiendom ☒F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 100.000,-

Utlyst til salg på det frie marked
☒Nei ☐Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 100.000,- Overdragelsen gjelder innløsning av festetomt.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
310568[redacted]	**Geir Ragnar Aarbu**	**1/1**

Doknr: 369271 Tinglyst: 28.03.2019
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
210940[redacted]	**Eldar Olav Karlsen**	☒ Ja ☐ Nei	**1/1**
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler 5)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses: Se vedlagte sletteerklæring.
Til eiendommen gnr.55, bnr. 34 i Aremark gis fri bruksrett til alle feltets opparbeidede fellesveier på gnr. 55, bnr. 1 og gnr. 56, bnr. 1 i Aremark kommune mot vedlikeholdsplikt. Til eiendommen gis også fri og vederlagsfri bruksrett til å opparbeide adkomstvei på og over gnr. 55, bnr. 1 og frem til sin eiendom gnr. 55, bnr. 34 i Aremark kommune, mot at eier av gnr. 56 bnr.1 og 55, bnr. 1 i Aremark kommune uten vederlag og vedlikeholdsansvar fritt kan benytte veien.

Dato Utsteders underskrift Skjøte, side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Øvrige forhold reguleres i henhold til kjøpekontrakt mellom partene datert 12.02.2019

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☐Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Halden 19/2-19

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Geir Ragnar Aarbu

Geir Aarbu

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lene Gjelstad

ESTATE
JAN G. LILLEDAL AS
LENE GJELSTAD

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ESTATE
JAN G. LILLEDAL AS

Vedlegg til punkt 6.

Sletteerklæring.

Overdragelsen gjelder innløsning av festetomt.
Det begjæres herved at festekontrakt samt urådighet tinglyst 01.04.1982 dagboknummer 1982/1223 - 4/2 og 1982/1223 – 3/2 slettes.
Slettingen vil ikke berøre andres rettigheter og andre rettigheter som eventuelt er avtalt i festekontrakten.

Halden, den 12.02.2019

Eldar Karlsen
Eldar Olav Karlsen

Geir Aarbu
Geir Ragnar Aarbu

Det begjæres at punkt 4 og 8 i festekontrakten som vedrører bebyggelse og forretningsmessig drift på eiendommen videreføres.

Rett kopi bekreftes

Besøksadresse: Busterudgata 5 - 1776 Halden | Postadresse: Busterudgata 5 - 1776 Halden
Telefon: 69 21 18 80 | Telefaks: 69 18 62 02 | Org.nr. 938 566 259 MVA | firmapost@lilledal.no | www.lilledal.no

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Dyvelen 1, 1798 AREMARK
Gnr 55, bnr 34, , i Aremark kommune.
Oppdragsnr. 5380260225

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5380260225
Sist oppdatert 24.09.2026

Anders Hauge
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 975 45 669
E-post: anders.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Halden
Wiels plass 2, 1771 HALDEN