



Sildebaugen 18



— Velkommen til

# Sildebaugen 18



# Møvik/Larkollen

Hytte ved Kurefjorden m/vidstrakt utsikt - Under 100m til strand og brygge - Parkering og 56m<sup>2</sup> terrasse- 1 time fra Oslo

Prisantydning	7 000 000,-
Fellesgjeld	7 366,-
Omkostninger	176 520,-
Totalpris	7 183 886,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 363,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Megler	Jacob Thorsen Koren
Telefon	928 30 740
E-post	j.koren@nordvikbolig.no

Megler 2	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Sildebaugen 18!

- Mye inkl. i felleskostnad, blant annet utvendig vedlikehold og forsikring.
- Stue/kjøkken med romhøyde opptil 3,65 meter og peis.
- 3 gode soverom og hems.
- Terrasse på 56 kvm langs øst-, syd- og vestsida.
- Flott, vidstrakt utsikt mot Kurefjorden, Sjuskjær og Oven.
- Parkering på egen tomt og felles parkering.
- Felles badebrygge, lekeplass, fotballbane og volleyballbane.
- 80m til vannet for bading, båtliv, windsurfing og kajakkpadling.
- Kun 1 time i bil fra Oslo eller Strømstad.

Fritidsboligen ligger i idylliske omgivelser ved vannet, slik navnet på sameiet tilsier, rett ved attraktive Larkollen. Her kan dagene tilbringes i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt området har å by på.

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	56 kvm

## Beskrivelse

### Fritidsbolig

#### 1. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, hems.

BRA-e: 4 kvm. Bod.

Total BRA: 70 kvm.

TBA: 56 kvm. Terrasse.

## Sildebaugen 18





























Informasjon

# Sildebaugen 18

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

41-0075/25

### Boligtype

Fritidseiendom

### Adresse og betegnelse

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126, bnr 1, snr 8 i Moss kommune

### Selger

Sebastian Verheughe

### Kjøpesum og omkostninger

7 000 000,- (Prisantydning)

7 366,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 007 366,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

175 170,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
176 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

189 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
7 183 886,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 196 586,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2008

### Etasje

1

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 66 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 70 kvm

TBA: 56 kvm

### Beskrivelse:

Fritidsbolig

#### 1. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, hems.

BRA-e: 4 kvm. Bod.

Total BRA: 70 kvm.

TBA: 56 kvm. Terrasse.

#### Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, tre soverom, bod, bad, stue og kjøkken.

Øvrige arealer:

- Hems.
- Terrasse på 56 kvm.
- Utvendig bod på 4 kvm.
- Biloppstillingsplass.

#### Standard

Entreen er plassert på vestsiden av hytta med adkomst fra skjermet veranda mot terreng med plass til møblement. Vel inne har gangen flislagt gulv med varme og knaggrekker for oppheng. Fra gangen er det adkomst til tre soverom, bad, bod og videre inn til stue. Det er satt inn dør mellom gang og stue/kjøkken, både for å redusere lydgjennomgang og for en kjøligere soveromsone.

Det åpne stue- og kjøkkenområdet gir naturlige soner for møblement. Her er det plass til både sofagruppe, lesekrok og et stort spisebord, og midt i rommet står en flott peisovn som sørger for hygge og ekstra varme. Takhøyde på opptil 3,65 meter og store vindusflater, som går delvis fra gulv til tak, gir en luftig og lys romfølelse og slipper inn den nydelige utsikten.

Fra stuen er det utgang til veranda på hele 56 kvm der de idylliske omgivelsene kan nytes ytterligere. Veranda strekker seg langs hyttas øst-, syd- og vestsida med gode solforhold fra morgen til ettermiddag. Deler av veranda er overbygd som gir skjerming uansett vær og det er montert elektrisk markise for ekstra solskjerming. Den vidstrakte utsikten mot Kurefjorden, Sjuskjær og Oven sørger for ro i sjela og det er tilgang til hageplen for aktivitet og lek.

Dagens spisestue ligger praktisk tilknyttet kjøkkenet med plass til familien eller vennegjengen. Kjøkkenet har innredning på én vegg med over- og underskap med rettprofilerte, hvite fronter og grå benkeplate i laminat. Hvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøøl/frys.

Badet har mørk flis på gulv med varmekabler, hvite fliser på vegg og downlights. Innredningen består av dusjnise med skyvedør, gulvfestet toalett, god oppbevaring i skuffeinredning med nedfelt servant og røropplegg for vaskemaskin.

Hytta har tre lyse soverom i gang adskilt fra stue- og kjøkkenområdet. Samtlige rom har gode vindusflater, generøs takhøyde, lys panel på vegger og parkettgulv. Soverom 1 og soverom 2 er innredet med liten dobbeltseng. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og innredet med garderobeskap.

I gangen er det stige opp til en hems med mange bruksområder, enten som spillstue for de yngre eller som ekstra soveplass for gjester. For lagring og oppbevaring er det en utvendig bod med adkomst fra veranda, samt flere smarte løsninger for oppbevaring av bla. a. kajakk.

**Innvendige overflater:**

- Vegger med trepanel og slettmalte overflater.
- Gulv med parkett og fliser.
- Trepanel og slettmalte overflater i himling.

**Tekniske installasjoner:**

- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Pvc avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og badrom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med panelovner, gulvvarme entré/gang og bad.
- VV-bereder innbygget, ikke besiktiget.
- El-anlegg fra 2008. El-skap med automatsikringer.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

**Parkering**

Det er biloppstillingsplass rett utenfor hytta, i tillegg til parkering på asfaltert felt nedenfor. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

**Modernisering og påkostninger**

- Stort vindu mot sjøen i stue ble byttet av sameiet i 2024.
- Fjernet stender på terrasse og satt inn limtrebjelke i tak for å åpne uterommet og bedre utnyttelse.
- Montert stor elektrisk markise på uteplass.
- Montert innvendige lamell-gardiner på vinduer og dører.
- Satt inn dør med glassfelt over mellom stue/kjøkken og gang.
- Ny oppvaskmaskin i 2024.

- Installert vannlekkasjedetektor og automatisk vannstoppventil. Disse måler også varme og kan betjenes via app (totalt 3 sensorer).
- Installert fibernett.
- Nytt kombiskap 2025

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Rørleggerservice AS, installert ventil ved inngang hovedvann under vask kjøkken for automatisk sikring mot vannlekkasje.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TØMRER TOMMY FREDRIKSEN AS, fjernet bærestender til takutspring over terrassen for å utnytte terrassen bedre, og satte opp limtretrager for støtte av takutspring. Morten Nilsen AS, satte inn dør/glass mellom stue og soverom for å skape to soner i hytta for lyd og varme (kjøle).
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det var en konstruksjonsfeil i hytta nederst ved vindu/dør mot sjøen opprinnelig hvor noe fukt kom inn, skade/beslag ble utbedret av sameiet før vi overtok i 2020.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Svar: Ja.

Beskriv: Vi har fjernet et utelys midt ute på plenen (ligger nå i fellesbod), men det ligger fremdeles en kabel i bakken ut dit. Det er ingen feil, men vet ikke om kablet da burde ha blitt fjernet/koblet fra huset. KOMMENTAR: Forholdet er rettet etter utarbeidelsen av egenerklæring av Rygge Elektro.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Ja. Beskriv: Det er i vår som i flere av hyttene tidvis noen skruketroll som kommer inn i boligen. De gjør ingen skade, men kan være litt sjenerende. Ingen andre skadedyr observert.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Vi innhenter tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salget nå vår 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Svar: Ja. Beskriv: Det er for tiden oppbygning av et vedlikeholdsfond i sameiet, utover normale fellesavgifter.

### Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

### Byggemåte

FRITIDSBOLIG

- Utvendig: Saltak med papptekking. Vær oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid nærmer seg. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Saltak oppført som sperrekonstruksjon med innvendig

skråtak/himling åpnet til mønet. Romhøyde i stue/kjøkken opptil 3,65 meter.

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Ett vindu i stue fra 2024. Montert innvendige lamell-gardiner. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Montert innvendige lamell-gardiner. Markterrasse med overflatebehandlede terrassebord.

- Innvendig: Støpt gulv på grunn. Stålpipeline med tilknyttet peisovn.

- Tomteforhold: Støpt gulv på grunn fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Utvendige vann- og avløpsledninger har TG vurdert på bakgrunn av alder.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, leker og veggkonstruksjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Terrassebord stedvis med endevedrøte pga. del av terrasse avsluttet direkte på terreng.

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

- Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Overflater gulv. Beskrivelse: Parkett med enkelte hakk. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Dusjkabinett beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

- Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Lokalt fall ved sluk, øvrig gulv tilsvarende flatt. Gulv tilfredsstillende krav til høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, men for gulv under vaskemaskin anbefales fall 1:50. Røropplegg for vaskemaskin i hjørnet ved dør. Dusjnise med tett sokkel, event. vann på gulv utenfor dusjnise uten avrenning til sluk. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil ved dør. Det anbefales etablert åpning i sokkel på dusjnise.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

Vaskemaskin medfølger ikke

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Fritidsboligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I tillegg til de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 23 er det for de seksjoner som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) ikke anledning til å overdra seksjon til juridisk person med utleie, firmahytte eller lignende som formål. Likestilt med overdragelse er åremålsutleie til juridisk person.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

All bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - oransje

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovn i stue.
- Gulvvarme i entré/gang og på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 363,- pr. mnd.

Inkluderer: Månedlig kostnad består av felleskostnader kr. 3 800,- og innbetaling til vedlikeholdsfond kr. 1 563,-.

Felleskostnader består av bla.a. renovasjon, felles vedlikehold av fasade, fellesareal og tekniske installasjoner til felles bruk, drift og vedlikehold badebrygge, felles forsikringer og strøm/lys, div. honorarer, div. driftskostnader, styreportal, snøbrøyting/uteareal m.m.

Eier har selv ansvar for innvendig vedlikehold, terrasse og utvendig vask. Det arrangeres dugnad 1 gang i året.

### Kommunale avgifter

Kr 3 716,-pr. 2024

Kommunale avgifter består av avløp og vann. Renovasjon er inkludert i felleskostnader.

### Eiendomsskatt

Kr 6 085,- pr. 01.01.2024

E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

### Formuesverdi

Kr 1 601 361,- pr. 2023

### TV/Internett/Bredbånd

Fritidsboligen er tilknyttet fiber. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie, orgnr. 992853301

### Om sameiet

Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie består av 32 eierseksjoner.

Kjekt å vite:

- Sameiet har egen nettside via Solibo Home med informasjon fra styret og praktisk informasjon.
- Vedtektene har eget punkt vedr. vedlikehold, se §5 i vedlagte vedtekter.

### Forretningsfører

Solibo AS

### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret.

I tillegg til de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 23 er det for de seksjoner som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) ikke anledning til å overdra seksjon til juridisk person med utleie, firmahytte eller lignende som formål. Likestilt med overdragelse er åremålsutleie til juridisk person.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 7 366,- pr. 01.03.2025

Annuitetslån

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.81.17454

Nominell rente (flyt): 6,50 %

Innfrielsesår: 2027

Antall terminer pr år: 4

Det opplyses om at sameiet ikke har IN-ordning.

Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Sameiets felles saldo lån/gjeld er pr. 01.03.25 kr. 235 714,-.

Sameiet tok opp lån på kr. 500 000,- i 2019 for å innfri tidligere kassekreditt.

### Fellesformue

Kr 17 921,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsmøte for 2025 ble avholdt 04.04.25. Årsresultatet for 2024 viste et overskudd i årsresultat på kr. 57 794,-. For 2025 er det budsjettet med et årsresultat på kr. 507 699,-. Styrets kommentar til årsregnskapet for 2024: Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgave.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad hver vår. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte vedtekter for sameiet.

Se sameiets vedtekter vedr. vedlikeholdsplikt.

### Dyrehold

Det er ingen restriksjoner vedr. dyrehold.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 83698057.

### Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 726 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealer mellom seksjonene er ikke formelt fordelt og tilfaller sameiet. Vedr. bruk av fellesareal rundt hytta sier vedtektene:

Stiplet linje som er vist på situasjonskart danner utgangspunkt for seksjonseiers eksklusive bruksrett til fellesarealene med senere justeringer. Eksklusiv bruk av fellesareal utenfor stiplet linje i situasjonskart forutsetter styresamtykke. Stiplet linje stemmer ikke helt i alle tilfeller.

Selger opplyser at det for Sildebaugen 18 i praksis er disponert området mot veien (øst) samt utenfor terrassen (syd). Det er plantet busker på seksjonens nordside av skillelinjen markert på kartet som går midt i "bakken" mot nabo.

### Adkomst

Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

### Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

### Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Fritidsboligen ligger i idylliske omgivelser ved vannet, slik navnet på sameiet tilsier, rett ved attraktive Larkollen. Her kan dagene tilbringes i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt området har å by på.

Velkjente Støtvig hotell ligger 6 min. kjøretur unna og kan friste med litt ekstra velvære og luksus, flott sandstrand, trivelige serveringssteder og båthavn. Tvers over veien for hotellet ligger Losen – et populært samlingspunkt i Larkollen med restaurant, uteservering og et spennende konsert- og kulturtilbud gjennom sommermånedene. Den lokale Joker-butikken ligger 5 min. med bil unna og dekker de fleste daglige behov.

Larkollenområdet kryr av fine strender, med alt fra 80 meter, til gangavstand eller en kort sykkel- eller kjøretur unna. Her finnes noe for alle aldre, enten man ønsker å nyte lange dager på stranden eller kun en dukkert i fjorden. Området har gode fiskemuligheter hele året og fine turmuligheter på f. eks. Blomsterstien - et utvalg turstier som går på kryss og tvers gjennom hele regionen, i tillegg til Kyststi. For den golfinteresserte er det 10 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Hvert år arrangeres «Larkolluka» i midten av juli, med aktiviteter for hele familien. Dette er et populært arrangement både for fastboende og hyttefolket, og har gjennom årene inkludert dagtidsaktiviteter som olabilløp, sandslott- og krabbefiskekonkurranse og lokalrevy for barn og ungdom, for å nevne noe. Kveldsprogram tilbyr konsertopplevelser, utekino, vinsmaking og Silent Disco.

Larkollen Camping er Norges tredje største campingplass og bidrar til et yrende liv i Larkollen på sommerstid. Rett sør for campingplassen ligger Nesetstranda som er

en flott sydvendt sandstrand - et populært sted for både bading og kiting. Når det er lavvann kan man herfra gå tørrskodd over til øya Danmark som ligger rett sør for badeplassen.

Nærheten til Oslo, under 1 time med bil, gjør at dette er en fritidsbolig som passer for mange. Det er to busstopp innenfor 5 min. gange og Rygge stasjon ligger 9 min. kjøretur unna, med avganger til hovedstaden så vel som de øvrige Østfoldbyene og Sverige. Fra Moss sentrum er det ferjeforbindelse med hyppige avganger til Vestfoldsiden.

### Offentlig kommunikasjon

Møvik (busstopp): 4 min. gange

Rygge stasjon: 9 min. kjøring

Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 32 nye hytter m/bod datert 10.09.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldt tegning som stemmer med dagens løsning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei/fylkesvei og privat vei på området.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område for fritidsbebyggelse omgitt av regulert friområde. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

#### Kommuneplaner

Id: KP\_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype:

Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.

Delareal: 232 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv. KP Hensynsonenavn: H530.

Delareal: 12 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Delareal: 6 183 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Delareal: 568 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.

Delareal: 1 437 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.

Delareal: 23 273 m2. Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Fritidsbebyggelse.

Delareal: 5 m2. Arealbruk: L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNF.

#### Reguleringsplaner

Id: M175. Navn: Møvik feriested. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 22.06.2006.

Delareal: 1 028 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B4.

Delareal: 1 650 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B8.

Delareal: 791 m2. Formål: Felles grøntareal. Feltnavn: FG2.

Delareal: 84 m2. Formål: Felles avkjørsel. Feltnavn: FA2.

Delareal: 71 m2. Formål: Felles grøntareal. Feltnavn: FG4.

Delareal: 1 495 m2. Formål: Felles avkjørsel. Feltnavn: FA4.

Delareal: 286 m2. Formål: Felles avkjørsel. Feltnavn: FA1.

Delareal: 1 138 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B7.

Delareal: 3 378 m2. Formål: Felles grøntareal. Feltnavn: FG3.

Delareal: 284 m2. Formål: Felles parkeringsplass. Feltnavn: FP2.

Delareal: 855 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B1.

Delareal: 222 m2. Formål: Felles grøntareal. Feltnavn: FG5.

Delareal: 1 254 m2. Formål: Felles grøntareal. Feltnavn: FG1.

Delareal: 1 456 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B6.

Delareal: 1 031 m2. Formål: Offentlig friområde. Feltnavn: F1.

Delareal: 2 318 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B5.

Delareal: 1 m2. Formål: Kjørevei. Feltnavn: VEG 1.

Delareal: 89 m2. Formål: Felles avkjørsel. Feltnavn: FA3.

Delareal: 179 m2. Formål: Felles parkeringsplass. Feltnavn: FP1.

Delareal: 25 m2. Formål: Kommunalteknisk virksomhet. Feltnavn: H2.

Delareal: 49 m2. Formål: Høyspenningsanlegg.

Delareal: 1 597 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B2.

Delareal: 24 m2. Formål: Kommunalteknisk virksomhet. Feltnavn: H1.

Delareal: 5 443 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: B3.

Id: M209. Navn: Del av Movik (26/94). Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 11.09.2008.

Delareal: 2 m2. Formål: Felles parkeringsplass. Feltnavn: FP.

Delareal: 10 m2. Formål: Fritidsbebyggelse. Feltnavn: FB.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/126/1/8:

18.06.1937 - Dokumentnr: 1003 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Skjøte for overdragelse av parsell (gnr/bnr 26/9) i 1937 med div. retter til strand, fiske, gang- og kjørevei, båt plass og parkering. Forholdene rundt tomten er vesentlig endret siden 1937. Eldre servitutt, dokument vedlagt i salgsoppgave.

17.11.1944 - Dokumentnr: 1760 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:11

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Bestemmelser og vilkår vedr. bebyggelse på gnr/bnr 26/14. Forbud mot fabrikk-, handel-, kafé- eller restaurantvirksomhet eller annen genererende virksomhet. Eier av bnr 14 har rett til vei over bnr 1. Eldre servitutt, dokument vedlagt i salgsoppgave.

17.11.1944 - Dokumentnr: 1761 - Bestemmelse om veg / Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:11

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND/OMRÅDE

Overført fra gnr 26 bnr 10

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Bestemmelser og vilkår vedr. bebyggelse på gnr/bnr 28/16.

Forbud mot fabrikk-, handel-, kafé- eller restaurantvirksomhet eller annen genererende virksomhet. Eier av bnr 16 har rett til vei over bnr 1. Bestemmelser for gnr/bnr 26/10 vedr. bebyggelse. Eldre servitutt, dokument vedlagt i salgsoppgave.

12.06.1945 - Dokumentnr: 773 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra gnr 26 bnr 23

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 30.04.25. Konferer megler ved interesse.

20.05.1946 - Dokumentnr: 1044 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes forklaring: Forbud mot fabrikk-, handel-, kafé- eller restaurantvirksomhet eller annen genererende virksomhet. Bestemmelse vedr. anvendelse av og bebyggelse på tomten. Eldre servitutt, dokument vedlagt i salgsoppgave.

07.11.1958 - Dokumentnr: 990008 - Elektriske kraftlinjer

RETTIGHETSHAVER

#### RYGGE ELEKTRISITETSVK

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Dokument for registrering i kraftledningsregisteret der ledningens navn er "Rygge Elektrisitetsverk", uten tinglyste rettigheter i området. Anlegget ble bygget med kommunen som den økonomisk ansvarlige.

21.05.1962 - Dokumentnr: 2000 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 18 bnr 51

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: På eiendommen må det ikke drives handel, fabrikkvirksomhet eller annen generende virksomhet uten selgers samtykke. Eier måtte selv inngjerde eiendommen og vedlikeholde dette, med full gjerdeplikt mot vei og hovedbøl, samt etter nabolovens best. mot nabo. Eldre servitutt, dokument vedlagt i salgsoppgave.

15.05.1975 - Dokumentnr: 3318 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND/OMRÅDE

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 26 bnr23

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Kommunen har rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning over eiendom gnr/bnr 26/23-24. Bestemmelser og vilkår ved grøftegraving, skade på eksisterende ledninger el.l., bebyggelse eller anlegg over

ledningen og føring av spylevann. Kommunen har rett til fri adgang til eiendommen for tilsyn, vedlikehold o.l og er erstatningspliktig ved skader, tap av avling o.l.

23.10.2007 - Dokumentnr: 852651 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Moss Kommune Kommunalteknikk

Org.nr: 976 636 414

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Kommunen har rett til å ha liggende vann- og kloakkledning over eiendom gnr/bnr 26/1. Det kan ikke oppføres permanent bebyggelse eller anlegg over ledningene og traseen skal ikke inneholde busker, trær el.l. Kommunen har fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn og vedlikehold.

#### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

#### Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Eier har tidligere hatt flere bøyefester i Møvikbukta.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-

Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 12 500,-

Visningspakke kr. 3 900,- (alle visninger)

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 490,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 150 280,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

### Megler

Jacob Thorsen Koren, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 92830740

### Megler 2

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 41696768

### Meglerforetaket

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17

1534 MOSS

Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 832574112



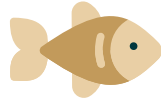
Vedlegg

# Sildebaugen 18

# Sildebaugen 18

## Avstand til sjø

84 m



## Avstand til byer

Moss	19 min	🚗
Fredrikstad	33 min	🚗
Oslo	59 min	🚗
Stavanger	286.9 km	

## Aktiviteter

Møvikstranda badeplass	4 min	🚶
Sørbukta badeplass	8 min	🚶
Kureskjæret badeplass	22 min	🚶
Engholmbukta badeplass	6 min	🚗
Støtvig Hotell badeplass	6 min	🚗
Duestranda badeplass	6 min	🚗
Teibern badeplass	7 min	🚗
Nordre Nesbukt badeplass	7 min	🚗

## Sport

⚽ Larkollen idrettsplass	7 min	🚗
⚽ Kirkegrenda ballplass	6 min	🚗
🏊 SKY Fitness Rygge	9 min	🚗
🏊 Fokus Trening	11 min	🚗

## Dagligvare

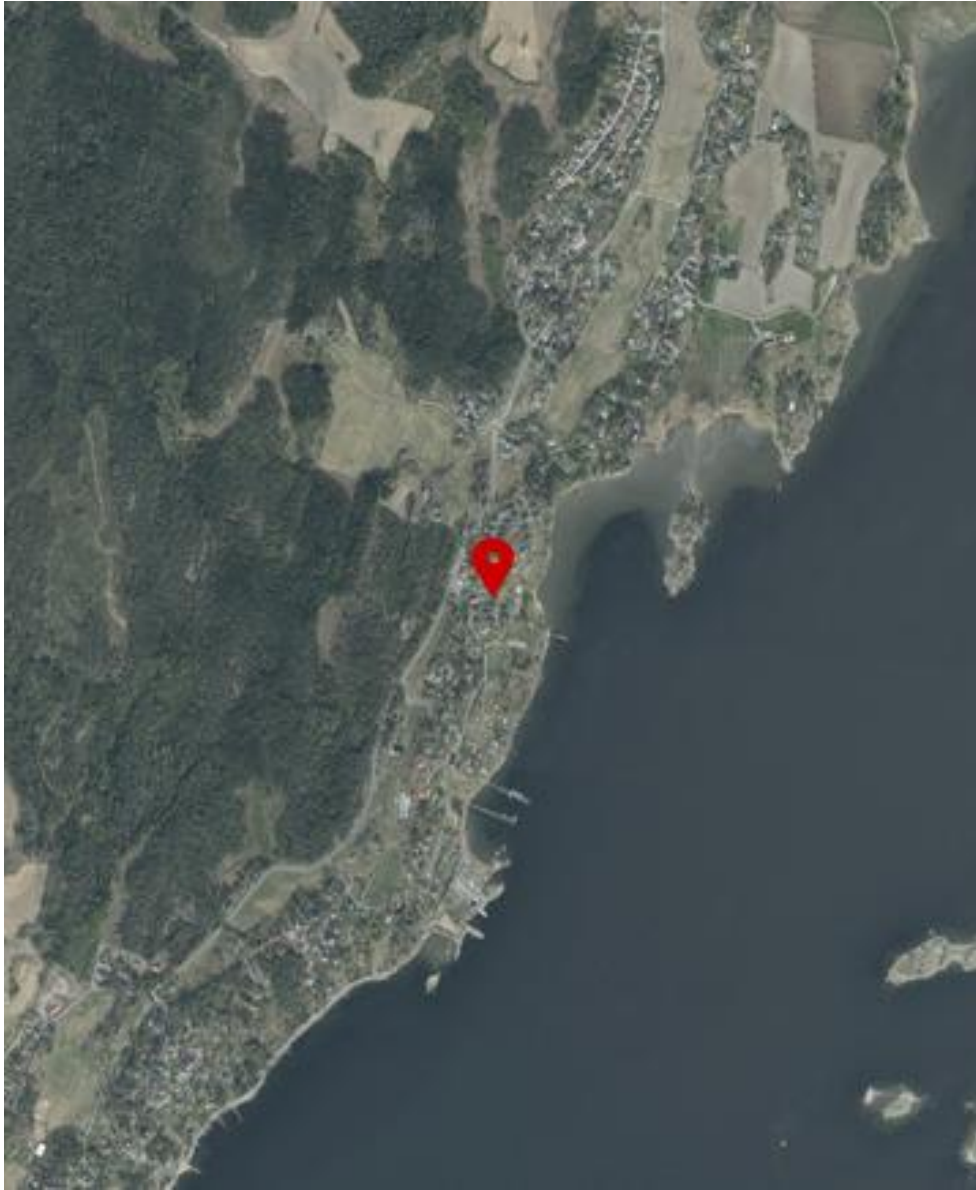
Joker Larkollen	5 min	🚗
Kiwi Rygge	9 min	🚗

## Offentlig transport

🚆 Rygge stasjon Linje RE20	9 min	🚗 7.8 km
🚆 Møvik Linje 200	4 min	🚶 0.3 km
🚆 Hallingsås Linje 200	5 min	🚶 0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min	🚗

## Varer/Tjenester


📦 Rygge Storsenter	14 min	🚗
📦 AMFI Moss	20 min	🚗
🏪 Vitusapotek Rygge	9 min	🚗
🏪 Apotek 1 Rygge Storsenter	14 min	🚗
🛒 Rygge Vinmonopol	14 min	🚗
🛒 Moss Vinmonopol	20 min	🚗



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sildebaugen 18 , 1560 LARKOLLEN

 MOSS kommune

 # gnr. 126, bnr. 1, snr. 8



## Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 18176-1496

Referansenummer: MI8279

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS

Vår ref: Kristian Østmark



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

## Rapportansvarlig

Kristian Østmark

Uavhengig Takstingeniør

takst@mosseiendomstaksering.no

908 44 818



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Slidebaugen 18 , 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2008 i trekonstruksjoner på støpt gulv på grunn, på ett plan og hems.  
Fritidsboligene på området er organisert som et sameie med vedlikeholdsfond for vedlikehold fellesarealer og -konstruksjoner.

Terrasse er oppgradert ved utskifting bærebjelke/drager takutstikk og fjernet søyle på terrasse for et friere, mer fleksibelt terrasseareal.  
Nytt stuevindu 2024.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak med papptekking.  
Vær oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid nærmer seg.  
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe med helbeslag.  
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.  
Fasader med liggende trepanel.  
Saltak oppført som sperrekonstruksjon med innvendig skråtak/himling åpnet til mønet.  
Romhøyde i stue/kjøkken opptil 3,65 meter.  
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.  
Ett vindu i stue fra 2024.  
Montert innvendige lamell-gardiner.  
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.  
Montert innvendige lamell-gardiner.  
Markterrasse med overflatebehandlede terrassebord.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Vegger og himling med trepanel og slettmalte overflater.  
Støpt gulv på grunn.  
Radonmåling er ikke utført.  
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.  
Stålpippe med tilknyttet peisovn.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Flislagt baderom fra 2008.  
Flislagte vegger. Himling med slett malt platekledning med innfelt belysning.  
Flislagt gulv.  
Sluk i dusjnische.  
Pvc-sluk i dusjnische.  
Gulvklosett, dusjnische, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tiluftsspalte under dørblad.  
Foretatt fuktmåling på bunnsvill i delevegg, uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Skapinnredning med rettprofilerte fronter i malt mdf, overskap toppforet til himling. Laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin,

platetopp, stekeovn og kombiskap kjøll/frys. Montert automatisk vannstoppventil.  
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.  
Pvc avløp.  
TG vurdert på bakgrunn av alder.  
Bolig ventilert ved tiluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.  
Boligen er elektrisk oppvarmet.  
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme entré/gang og bad.  
VV-bereder innbygget, ikke besiktiget.  
El-anlegg fra 2008. El-skap med automatsikringer.  
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Støpt gulv på grunn fundamentert på antatt komprimert bærelag.  
Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

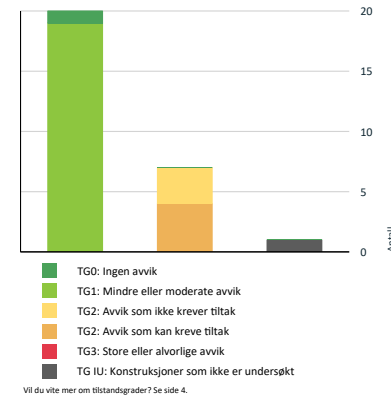
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Slidebaugen 18 , 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

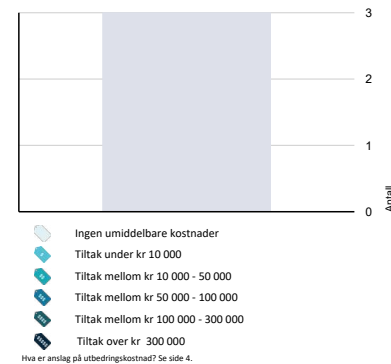
Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboliger organisert som et sameie med vedlikeholdsfond for fellesarealer og -konstruksjoner.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### 1 TO 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### 1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### 1 TO 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG

**Byggeår** 2008 **Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

### UTVENDIG

#### TO 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak med papptekking.  
Vær oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid nærmer seg.

#### TO 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe med helbeslag.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.  
Fasader med liggende trepanel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, leker og veggkonstruksjon.

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltak oppført som sperrekonstruksjon med innvendig skråtak/himling åpnet til mønet.  
Romhøyde i stue/kjøkken opptil 3,65 meter.

#### TO 1 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.  
Ett vindu i stue fra 2024.  
Montert innvendige lamell-gardiner.

#### TO 1 Dører

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.  
Montert innvendige lamell-gardiner.

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med overflatebehandlede terrassebord.

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebord stedvis med endevedrøte pga. del av terrasse avsluttet direkte på terreng.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



### INNSENDIG

#### TO 1 Overflater

Vegger og himling med trepanel og slettmaite overflater.

#### TO 1 Overflater gulv

Entré/gang med gulvfliser med gulvvarme, øvrige arealer med 3-stavs parkett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett med enkelte hakk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

#### TO 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 101 Pipe og ildsted

Stålpipe med tilknyttet peisovn.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra 2008.



### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Himling med slettmatl platekleddning med innfelt belysning.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtzone. Vær oppmerksom ved bruk.

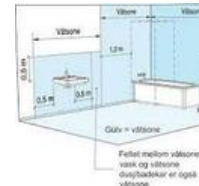
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Overflater Gulv

Flislagt gulv.  
Sluk i dusjnische.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall ved sluk, øvrig gulv tilsvarende flatt.

Gulv tilfredsstiller krav til høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, men for gulv under vaskemaskin anbefales fall 1:50. Rørplegg for vaskemaskin i hjørnet ved dør.

Dusjnische med tett sokkel, event. vann på gulv utenfor dusjnische uten avrenning til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil ved dør.

Det anbefales etablert åpning i sokkel på dusjnische.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnische.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### 1. ETASJE > BAD

#### 103 Sanitærutstyr og innredning

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport

Gulvklosett, dusjnisje, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tiluftsspalte under dørbblad.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt fuktmåling på bunnsvill i delevegg, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med rettprofilerte fronter i malt mdf, overskap toppført til himling. Laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordeleskap med etablert overløp til rom med sluk.

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport



#### TO 1 Avløpsrør

Pvc avløp.  
TG vurdert på bakgrunn av alder.

#### TO 1 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tiluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og badetrom.

#### TO 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.  
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme entré/gang og bad.

#### TO 2 Varmtvannstank

VV-bereder innbygget, ikke besiktiget.

#### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra 2008. El-skap med automatsikringer.

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

#### Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

#### Inntak og sikringsskap

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.



### Tillegg 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Støpt gulv på grunn fundamentert på antatt komprimert bærelag.  
Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

### Tillegg 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapport

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	66	4		70	56		70
Hems						16	16
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>4</b>			<b>56</b>	<b>16</b>	<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken	Bod	
Hems	Hems		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

Fritidsbolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	66	0

Sildebaugen 18 , 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Kristian Østmark	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	126	1		8	0 m <sup>2</sup>	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sildebaugen 18

#### Hjemmelshaver

Verheughe Sebastian Oliver

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fritidsbolig med sjønær beliggenhet.

### Siste hjemmelovergang

År	Type
2020	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Rygge Elektro as, 30/4-2025	Gjennomgått		Nei

Sildebaugen 18 , 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING  
Norsk takst

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN  
Gnr 126 - Bnr 1  
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS  
Oakhill 35  
1570 DILLING



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Mi8279>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Verheughe, Sebastian Oliver	9578-5993-4-3800515	2025-09-16 20:37:56
-----------------------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
16. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
41-0075/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sildebaugen 18, 1560 LARKOLLEN	Meglerfirma Nordvik Moss
Selgere Sebastian Verheughe	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 17. april 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 83698057 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

### Utført arbeid

#### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Rørleggerservice AS, installert ventil ved inngang hovedvann under vask kjøkken for automatisk sikring mot vannlekkasje. Også installert ekspansjonskar på varmtvannsbereider for å holde trykk stabilt på vannledning inne.

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

Nei

#### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TØMRER TOMMY FREDRIKSEN AS, fjernet bærestender til takutspring over terrassen for å utnytte terrassen bedre, og satte opp limtretrager for støtte av takutspring. Morten Nilsen AS, satte inn dør/glass mellom stue og soverom for å skape to soner i hytta for lyd og varme (kjøle)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vi bruker pipe ofte, og aldri hatt noen problemer

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjeller på hytte

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det var en konstruksjonsfeil i hytta nederst ved vindu/dør mot sjøen opprinnelig hvor noe fukt kom inn, skade/beslag ble utbedret av sameiet for vi overtok i 2020.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har fjernet et utelys midt ute på plenen (ligger nå i fellesbod), men det ligger fremdeles en kabel i bakken ut dit. Det er ingen feil, men vet ikke om kabelen da burde ha blitt fjernet/koblet fra huset.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Trykk på vannledning inne var litt høyt, og vi fikk installert et ekspansjonskar på varmtvannsbereider for å fikse det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er i vår som i flere av hyttene tidvis noen skruketroll som kommer inn i boligen. De gjør ingen skade, men kan være litt sjenerende. Ingen andre skadedyr observert.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vi innhenter tilstandsrapport fra taksmann i forbindelse med salget nå vår 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om det blir gjort nå av taksmann, vi har tall fra når vi kjøpte bolig

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Se vedtekter for regler for bruks og salgsrett hytter i sameiet

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er for tiden oppbygning av et vedlikeholdsfond i sameiet, utover normale fellesavgifter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 41-0075/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn Dato  
**Verheughe, Sebastian Oliver** **2025-09-16**

Identifikasjon

 **bankID** Verheughe, Sebastian Oliver

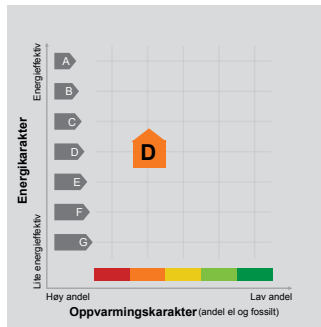


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Sliddebaugen 18
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25575369
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110396
Dato	25.04.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår:** 2008  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 70  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

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

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 forhåndsinnstill tid.

#### Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 6: 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 7: 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 frosemat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetrakter når kaffen er ferdig trukket 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 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: 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. Monter 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### Bygningsmessige tiltak

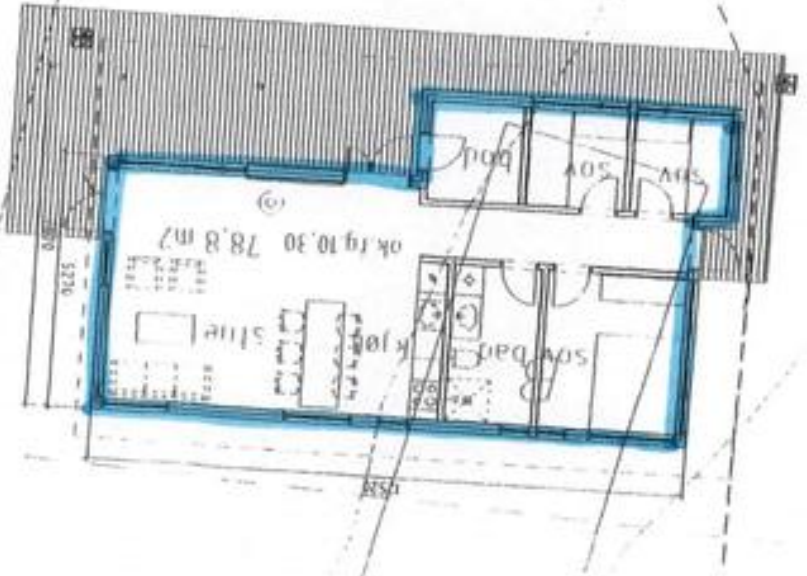
#### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

2017

# HYTTE 6 PLAN 1. ETG

SEKSJON NR: 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 25, 27, 29



■ = BOLIG

MØVIK FERRESTED	
PLAN 1.100	HYTTE 6
AS-101-00	4.001-5
06-5	

Byg og ansvorsperiode	
nr	navn
16	KLARER BYGGINGEN
15	KLARER BYGGINGEN
14	KLARER BYGGINGEN
13	KLARER BYGGINGEN
12	KLARER BYGGINGEN
11	KLARER BYGGINGEN
10	KLARER BYGGINGEN
9	KLARER BYGGINGEN
8	KLARER BYGGINGEN
7	KLARER BYGGINGEN
6	KLARER BYGGINGEN
5	KLARER BYGGINGEN
4	KLARER BYGGINGEN
3	KLARER BYGGINGEN
2	KLARER BYGGINGEN
1	KLARER BYGGINGEN



LEIENSNUMER

TEKST: BYGGINGEN  
 BYGGINGEN ER KLAR  
 14.06.07 VO

PERMISJON

## VEDTEKTER

### FOR VANNKANTEN MØVIK EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 992 853 301

Fastsatt i stiftelsesmøte den 08.04.2008

Senere endret:

06.08.2008 (Ekstraordinært årsmøte)

21.08.2008 (Ekstraordinært årsmøte)

27.04.2018 (Årsmøte)

14.05.2021 (Årsmøte)

29.04.2022 (Årsmøte)

28.04.2023 (Årsmøte)

26.04.2024 (Årsmøte)

#### § 1 Navn

Sameiets navn er Vannkanten Møvik Eierseksjonssameie (sameiet).

#### § 2 Eiendommen – Formål og organisering av sameiet

Vannkanten Møvik Eierseksjonssameie omfatter gnr 126 bnr 1 i Moss kommune med påstående bygningsmasse. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 32 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet og tilleggsdeler som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

*Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen*

#### § 3 Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs/leietakers navn og fødsels- eller

organisasjonsnummer, kontaktinformasjon samt eventuelle leieperiode. I tillegg til de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 23 er det for de seksjoner som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) ikke anledning til å overdra seksjon til juridisk person med utleie, firmahytte eller lignende som formål. Likestilt med overdragelse er åremålsutleie til juridisk person.

#### § 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Hver sameier har også rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, innenfor rammer som måtte følge av sameiets vedtekter.

Fellessanleggene- og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. eierseksjonsloven § 25. Bruken av arealene må ikke ved støv, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseiere.

*Stiplet linje som er vist på situasjonskart vedlagt seksjoneringsbegjæringen danner utgangspunkt for seksjonseiers eksklusive bruksrett til fellesarealene med senere justeringer. Eksklusiv bruk av fellesareal utenfor stiplet linje i situasjonskart vedlagt seksjoneringsbegjæringen forutsetter styresamtykke. For eksisterende bruk per 1. januar 2022 anses styresamtykke å være gitt. Seksjonseierne står fritt i felleskap til å vedta og gjøre om bruken av eiendommen..*

#### § 5 Vedlikehold

*Den enkelte seksjonseier skal fullt og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet (herunder bod/anneks godkjent til beboelse) og faste innretninger på fellesareal som omfattes av seksjonseiers eksklusive bruksrett, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vindus- og dørkarmer innvendig og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Fornyelse / utskifting av vinduer og ytterdører eksklusiv dørlåser er sameiets vedlikehold- og fornyelsesansvar, ref. § 5,4. Utekran er seksjonseiers ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig plattning overføres fra sameiet til den enkelte sameier. De seksjonseiere som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig utvendig plattning.*

*Innvendig forandring av bruksenhetene er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Den enkelte seksjonseier må ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner eller bærekonstruksjoner. Tilbygg og andre faste innretninger på fellesareal som er omfattet av den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksrett samt oppsetting av antenner/parabol, og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persiennner og lignende er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. For faste innretninger mv. som er oppført per 1. januar 2022 anses styresamtykke å være gitt. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser og for eventuelt krav om tilbakeføring fra offentlig myndighet eller som en følge av vedtak om omdisponering av fellesarealet..*

Det påhviler enhver seksjonseier å sørge for at vegetasjon/beplantning trimmes, eventuelt kuttes til en høyde som gjør at andre seksjonseiere ikke får sin utsikt redusert som følge av beplantningen.

Ytre vedlikehold av bebyggelsen, fellesareal og tekniske installasjoner til felles bruk er sameiets ansvar.

Hver seksjonseier har solidarisk ansvar for fremtidig vedlikehold og drift av vann og avløp frem til kommunens pumpestasjon, felles avkjørsler og eventuelle anlegg på friområdet.

Årsmøte kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

#### § 6 Ansvar for fellesutgifter

Seksjonseierne er ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken, jfr. eiersl § 29. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøken, jfr. eiersl § 30.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av egen del av felles driftsutgifter og eventuelt andre kostnader fastsatt av sameiet blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen(e).

#### § 7 Styret og styrets oppgaver

Sameiestyret skal bestå av styreleder og to styremedlemmer, foruten to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlem og leder tjenestegjør i 2 år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen. De skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av

forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøte med 2/3 flertall.

#### § 8 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere med minimum 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dager.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Alle seksjonseiere har rett til å delta. Ektefelle, samboer eller andre husstandsmedlemmer har møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig.

Årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære årsmøtet skal behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår, behandle styrets årsberetning og velge styremedlemmer og eventuelt revisor.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonslovens § 49 annet og tredje ledd, § 50 første ledd annet punktum og annet ledd eller § 51 at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller har fått tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### § 9 Sameiets panterett for sameierne økonomiske forpliktelser

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G (folketrygden grunnbeløp), jfr. eiersl. § 31.

#### §10 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

\*\*\*

Dagb. nr. 1003-1937.  
Moss Sørenskriverembede

S k j ø t e.

Undertegnede Josef Olsen Mellegaard med fullmakt fra min bror Alfred Olsen erkjenner iflg. kjøpekontrakt av 5. septbr. 1936 å ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til

hr. Gustav Helge Frøisland

en parsel av eiendommen "Lera" i Rygge, som er git navn

"Frøya", gnr. 26, bnr. 9, og skyld 3 øre.

Parsellen består av en *s*, tidligere kaldt "Sjuskjen", og selges med rett til stranden og sjøgrunnen rundt *sen* og den *sen* tilhørende fiskerett i fjorden. Den tange som ved lavvand ligger tørr inn til fastlandet, medfølger i salget og disponeres av parsellens eier.

Kjøperen og senere eiere av den solgte parsel har veiret (gang- og kjørevei) fra hovedveien gjennom skogsveien i Lera skog, gnr. 26, bnr. 4, og frem til stranden, og rett til på stranden å parkere bil. Kjøperen og senere eiere av parsellen har tillike rett til båtplass ved bryggen på "Møvik" bnr. 1. Eieren av Møvik eller Lera har dog ingen plikt til å opprettholde eller vedlikeholde denne brygge.

Likeså har kjøperen og senere eiere av den solgte parsel rett til å parkere bil eller opsette et skur for bil i Møvik skog, bnr. 1 (ved hovedveien) etter anvisning av eiendommens eier.

Såfremt parsellens eier ikke på *sen* skulde finne tilstrekkelig drikkevann, er parsellens eier berettiget til å hente vann eller grave brønn på eiendommen "Lera's grunn" etter eierens anvisning.

Gjordeholdet påhviler i dens helhet parsellens eier, således også eventuelt gjærde for å hindre kreaturer fra "Lera" fra å komme over på *sen*.

Kjøpesummen utgjør kr. 3.000.- tretusen kroner - og er avgjort på omforenet måte.

Den solgte parsel garanteres fri for pantegjell og andre reelle heftelser.

Parsellen er overtatt av kjøperen.

p.t. M o s s 11. juni 1937.

Josef Olsen

Herved bekreftes at herr Josef Olsen Mellegaard har undertegnet dette dokument i vort nærvese og at han er over 21 år.

A. Lolland

S. Lolland

Vedtas av mig som kjøper:

Gustav H. Frøisland.

Dagboknr. 1760/44.

( Stemplet her 17/11.44 med kr. 130,- )

*Invitas ikke i avisen*

S k j ø t e.

Gunborg Hansen erkjenner i h.t. kjøpekontrakt av 16 sep.1944 å ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til

herr Martin Weimand

eiendommen

" Søndre Møvik 4 " gnr. 26 bnr. 14 av skyld 2 øre i Rygge.

Kjøpesummen utgjør kr.2.520,00 -totusenfemhundreog tyve kroner- som er betalt.

Uten samtykke av tilstøtende nabo (henholdsvis eieren av "Søndre Møvik III", "Søndre Møvik 10" og "Søndre Møvik 5") kan den solgte eiendom bnr. 14 ikke bebygges nærmere nabogrensen enn fem meter.

På den solgte eiendom gnr.26 bnr. 14 er der ikke adgang til å bygge mer enn ett beboelsehus med tilhørende uthus og garage. På eiendommen må ikke <sup>drivas</sup> fabrikk- handel- kafe- eller restaurantvirksomhet eller annen virksomhet som ved lukt eller støy generer andre naboer på "Møvik".

Eieren av bnr. 14 har rett til vei over bnr. 1 etter anvisning av eieren av bnr.1.

Eiendommen overtas av kjøperen 2 januar 1945.

Konsesjon er meddelt 15 ds.

M o s s, 18 nov. 1944.

for Gunborg Hansen ifg.fullmakt av 2/7-44

S. Lolland

Vi bekrefter at herr eiendomsmegler S. Lolland i vårt nærvese har underskrevet dette dokument og at han er over 21 år.

Knut Lolland

A. Lolland

Dagboknr. 1761/44.

( 17/11.44 stemplet her med kr. 100,- )

*Tantals ikke i arkivet*S k j ø t e .

Gumborg Hansen erkjenner i h.t. kjøpekontrakt av 15 sep.1944 å ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til

herr Oscar Gjulen

eiendommen

"Søndre Møvik 8" gnr.28 bnr.16 av skyld 2 sre i Rygge.

Kjøpesummen utgjør kr.2.000,00 -totusen kroner- som er betalt.

Uten samtykke av tilstøtende nabo kan den solgte eiendom bnr. 16 ikke bebygges nærmere nabogrensen enn fem meter, og den solgte eiendom gnr.28 bnr.16 er der ikke adgang til å bygge mer enn ett beboelseshus med tilhørende uthus og garasje. På eiendommen må ikke drives fabrikk- handel- kafe- eller restaurantvirksomhet eller annen virksomhet som ved lukt eller støy sjenerer andre naboer på "Møvik".

Eieren av bnr. 16 har rett til vei over bnr. 1 etter anvisning av eieren av bnr.1.

"Nordre Møvik" gnr.28 bnr.10 kan ikke uten samtykke av eieren av bnr.16 bebygges nærmere bnr.16 enn 80 -tretti- meter.

Eiendommen overtas av kjøperen 2 januar 1945.

Konsesjon er meddelt 15 ds.

M o s s, 18 nov. 1944.

for Gumborg Hansen ifg.fullmekt av 2/7-44

S. Lolland

Vi bekrefter at herr eiendomsmegler S.Lolland i vårt navn har underskrevet dette dokument og at han er over 21 år.

Knut Lolland

A.Lolland

Dagbok nr. 1041/1946.

Stemplet av A/S Moss Byrå den 18/5-46 med kr. 630,-.

*Johannes*S k j ø t e .

Undertegnede Knut Lolland skjøter og overdrar herved til.

MOSS BYGNINGSARBEIDERFORENING

eiendommene Møvik gnr. 28 bnr.1, og Vestre Møvik 3 gnr.28 bnr.24 i Rygge for kr.12.300,00 -tolvtusentrehundrekroner- som er betalt kontant.

Bebyggelsesservitutten på kjøperens eiendom Nordre Møvik gnr.28 bnr. 10 bortfalder hermed i forhold til bnr.1, men gjelder fremdeles overfor parsellen Søndre Møvik 8, bnr. 16.

På de solgte eiendomme må ikke drives fabrikk- handel- kafe- restaurantvirksomhet eller annen virksomhet som ved lukt eller støy sjenerer andre naboer på Møvik. Eiendommene kan anvendes til byggetomt for villaer eller sommerhus. På bnr. 24 kan der ikke uten samtykke av selgeren bygges mer enn ett beboelseshus med tilhørende uthus og garasje. Eiendommene kan ikke bebygges nærmere nabogrense eller privat vei enn fem meter.

Salget skjer forøvrig i h.t. kjøpekontrakt av 23 mars d.å. som også inneholder grensebeskrivelse.

Konsesjon er meddelt av 3 ds.

M o s s, 18. mai 1946.

Knut Lolland.

Herved bekreftes at hr. Knut Lolland har underskrevet dokumentet i mitt navn og at han er over 21 år.

S. Lolland.

statsaut.eiendomsmegler

Dok.no. 2000 Dagbokført 21.5.62.  
HOSS SØRENSKRIVEREMNER

bestilles av lensmann i Rygge, den 24/4 1962 med kr. 10,-.

S K J Ø T N.

Undertegete Dagrun Frydz, f. 16.2.1898, og Ivar Frydz, f. 30.3.1895, selger skjøter og overdrar herved til Hoss av ningsarbeidernes forening vår faste eiendom

nr. 18 bnr. 51 av areal 1 are i Rygge for kr. 1.000,- -kronerrettusen o/loc- som betales kontant.

Kjøperen må selv gjerde inn eiendommen og holde gjerdet vedlike i framtiden uten omkostninger for selgeren. Mot vog og hovedbelet har kjøperen hel gjerdoplikt, mot nabo etter nabolovens bestemmelser.

På eiendommen må ikke drives handel, fabrikkvirksomhet eller annen generende virksomhet uten selgerens samtykke.

Alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen, såsom kartforretning, stempelgebyr, tinglysingsgebyr, porto, provisjon m.v. betales i sin helhet av kjøperen.

Eiendommen er overtatt.

Hoss, den 28. mars 1962.

For Dagrun Frydz iflg.  
fullmakt og meg selv

Ivar Frydz.

Herved attesteres at dette skjøtet er underskrevet av meg selv og i mitt navn og at begge er over 21 år.  
Ivar Frydz som selger og for fru Dagrun Frydz iflg. fullmakt i mitt navn og at han er over 21 år.

Johs. Custorp.

Stempel: Lensmannen i Rygge, Hoss.

AVTALE.

Mellem undertegnede eier av eiendommen "Vestre Møvik 3" nr. 26 bnr. 23 - 24, nedenfor kalt grunneier, og Rygge kommune er i dag inngått slik avtale:

1. Grunneieren gir Rygge kommune rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning over sin eiendom slik det fremgår på kart, datert 20/12-72.
2. Ved grøftegravningen blir all matjord skjævet til side og lagt i depoter. Etter at grøften er gravd og ledningene lagt, blir gjenfyllingen foretatt med de oppgravede masser. Gjenfyllingen vil bli utført med tilstrekkelig synkningsmann og all matjord blir lagt tilbake på plass. Overflødig masse blir fjernet av Rygge kommune, og fortrinnsvis plassert på anvist sted på eiendommen.
3. Dersom anleggsarbeidet fører til skade på eksisterende dreneringer, stikkrenner eller vann- og kloakkledninger, skal disse utbedres av Rygge kommune.
4. Grunneieren kan ikke oppføre eller tillate oppført permanent bebyggelse eller anlegg av noen art over ledningen eller nærmere denne enn 5 meter. Videre forplikter grunneieren seg til ikke å foreta arbeider som kan skade ledningen eller gjøre denne vanskelig tilgjengelig.
5. Rygge kommune kan uten vederlag føre spylevann fra hovedvannledningens lavpunkter, samt drensavann fra kummer til eksisterende grøfter (åpne eller lukkede).
6. Rygge kommune kan uten vederlag anlegge ovenfor nevnte ledninger på eiendommen, samt disponere nødvendig bredt belte langs ledningstracéen der oppgravd masse, rør, arbeidsbrakker og diverse utstyr kan plasseres. Ovenfor nevnte belte skal også nyttes for transport og ferdsel i anleggstiden.

Rygge kommune skal bekoste terrenget, veier etc. satt i den stand det var før anlegget ble påbegynt.

7. Rygge kommune har rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeide mot å erstatte skader og bringe terrenget tilbake i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.

Erstatning for de skader (tap) som oppstår som følge av vedlikeholds- og reparasjonsarbeid eller som følge av anleggsdriften etter at skjønn er avholdt, avgjøres ved mindelig overenskomst, eller hvor slik overenskomst ikke oppnås, ved skjønn.

8. Rygge kommune forplikter seg til å erstatte de tap av avling o.l. som skyldes anleggsdriften. Disse tap fastsettes der det er mulig ved mindelig overenskomst, hvis ikke dette er mulig, ved skjønn.
9. Denne avtale blir å tinglyse som heftelse på eiendommen "Vestre Møvik 3" gar. 26 bnr. 23 - 24 i Rygge, og kan ikke avlyses uten Rygge kommunes tillatelse.
10. Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav sorenkriveneren har ett og partene hvert sitt.

Rygge, den <sup>15</sup>/<sub>13</sub> 1973

*Knut Amrikan*  
.....  
som grunneier

*[Signature]*  
.....  
for Rygge kommune

*Bjørn Aas*





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Moss

**Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS**

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene

**[nordvikbolig.no/kontorer/moss](https://nordvikbolig.no/kontorer/moss)**

folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

**928 30 740**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

 **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



 **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

 **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
 Telefon: **915 08 880**  
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

 **HELP**

**HELP Forsikring AS**  
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
 Telefon: **22 99 99 99**  
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sildebaugen 18 1560 LARKOLLEN

Betegnelse: Gnr 126, bnr 1, snr 8 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



