NORDVIK

# Evjesundveien 116 & 118

5 soverom | 46 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

# Evjesundveien 116 & 118

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 41 | Nabolagsprofil |
| 42 | Vedlegg |
| 69 | Egenerklæringsskjema |
| 76 | Andre vedlegg |
| 79 | Kontaktinfo |
| 82 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 85 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 86 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 03.08.2026

# Nøkkelinformasjon



## Sjelden fritidseiendom m/stor bygningsmasse, strand og brygge - Totalt BRA på 159 kvm - Fantastisk tomt på over 8,8 mål

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **20 000 000,-** |
| Omkostninger | **501 090,-** |
| Totalpris | **20 501 090,-** |
| BRA-i | **46 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Fritidseiendom** |
| Byggeår | **1850** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Evjesundveien 116 & 118!

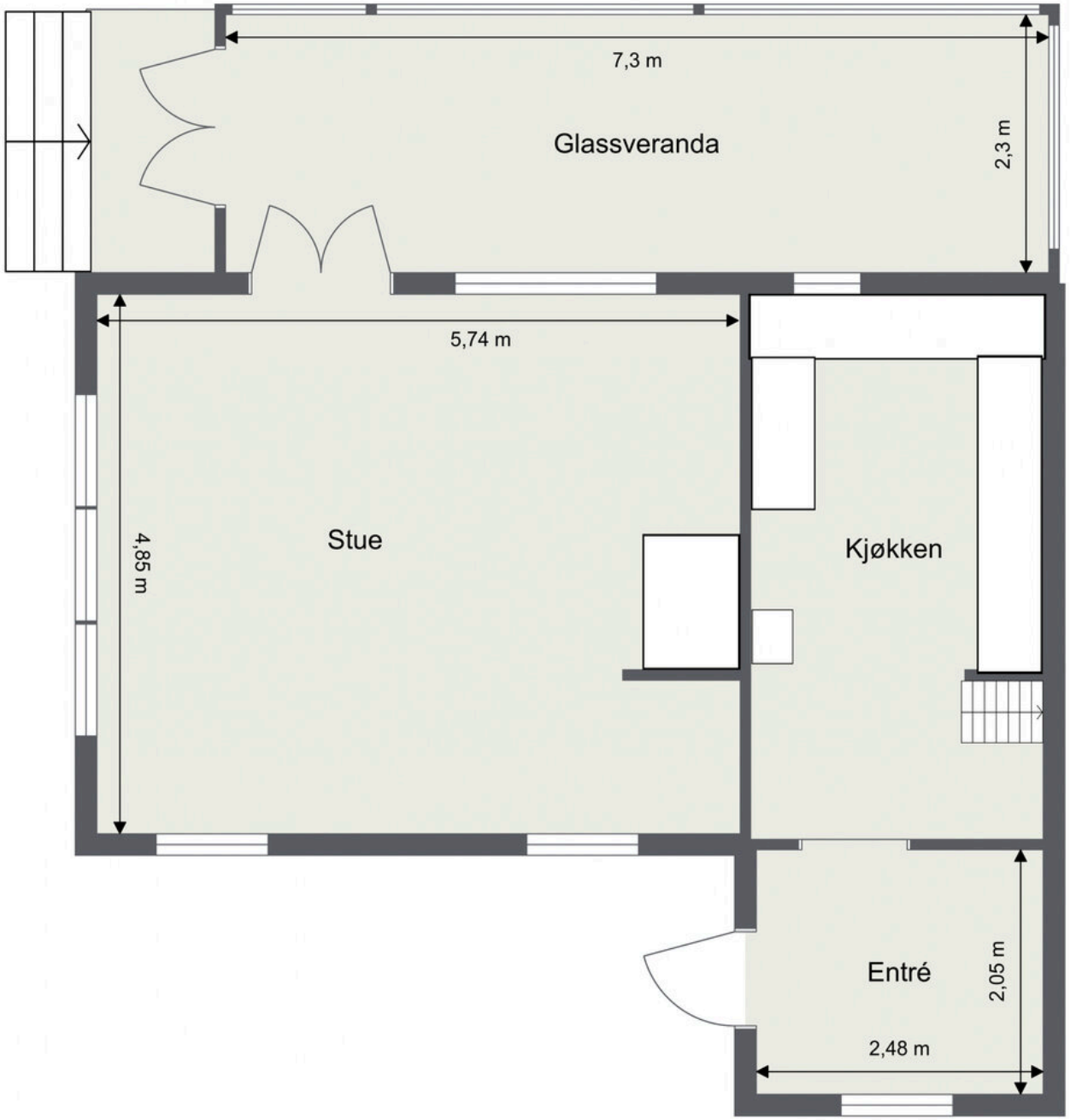
Fritidsboligen har en helt spesiell beliggenhet i vannkanten mot Evjesund - kun 1 time fra Oslo! Her ligger eiendommen lunt og godt skjermet for vær og vind, omgitt av fjorden, svaberg og frodig vegetasjon. Fra eiendommen er det kun 7 min. kjøretur til både Støtvig Hotell og nydelige Evje Golfpark, samt flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet.

- Idyllisk tomt på over 8,8 mål innerst i privat vei.
- Strandlinje, sandstrand, brygge og båthus.
- Hovedhytte, soveromsfløy med bad fra 2025, anneks og uthus.
- Ideelt for familier og gjester med flere sengeplasser.
- Innlagt vann og avløp fra 2025.
- Lunt og skjermet med flott utsikt over Evjesund.
- Bilvei helt frem med parkering i carport og på gårdsplass.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 65 kvm

## Evjesundveien 116




Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.















Den åpne utsikten mot fjorden skaper en unik atmosfære og gir en følelse av ro og frihet.





Her sitter du lunt og skjermet, samtidig som du kan nyte den flotte, vestvendte utsikten mot Evjesund.

Rommet fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og innbyr til rolige morgener, lange sommermiddager og sene kvelder.







Fra stuen har du videre tilgang til kjøkkenrommet.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har en enkel, funksjonell innredning med malte fronter og benkeplater i laminat og heltre.

Rommet har et sjarmerende uttrykk med opprinnelige detaljer og vinduer som vender ut mot den frodige tomten.





Inngangspartiet ligger lett tilgjengelig mot øst.





I 2025 ble det innlagt offentlig vann og avløp.

Eiendommen består av to tomter med hvert sitt bnr. Tomten er på over 8, 8 mål.















Bygget inneholder fem soverom og et nytt bad fra 2025.





Det er bilvei helt frem med parkering i carport og på gårdsplass.







Soverommene har en enkel standard med klassisk hyttepreg.





Alle de tre rommene har orginalt tregulv og servant.

Soverom 3. Rommet har enkel standard med køyeseng og gir gode sengeplasser for familie og gjester.



Den eldste delen av bygningen inneholder to soverom og en snekkerbod.











Den åpne peisen og nærheten til naturen gir en klassisk hytteføelse - et fint sted å trekke seg tilbake med en bok eller finne roen.





Anneks er i dag innredet med dobbelseng, men ikke godkjent for overnatting.

Annekset ligger høyt og tilbaketrukket på tomten.



Perfekt mulighet for deg som ønsker en hytte med det lille ekstra.





Båthus på 6 kvm, plassert kun få meter fra vannkanten.

Uthus på 21 kvm som rommer redskapsbod og utedo.







# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
41-0128/26

**Boligtype og eierform**
Fritidseiendom (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Evjesundveien 116 & 118, 1560 LARKOLLEN
Gnr 135, bnr 36 (ideell andel 1/1) / Gnr 135, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

**Selgere**
Tea Marit Onsager
Ingeborg Klyve
Markus Onsager Klyve
Julia Onsager
Peter Onsager Steen

**Kjøpesum og omkostninger**
20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
500 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
501 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
520 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 501 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 520 790,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1850

**Etasje**
1

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 94 kvm
BRA-b: 19 kvm
Totalt BRA: 159 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, kjøkken og stue.
BRA-b: 19 kvm. Innglasset veranda.
Total BRA: 65 kvm.

Soveromsfløy med bad
1. etasje:
BRA-e: 59 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og snekkerbod.
Total BRA: 59 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Redslapsbod og utedo.
Total BRA: 21 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Innredet rom.
Total BRA: 8 kvm.

Båthus
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ikke adkomst til 2 soverom i eldste del besiktigelsesdagen, areal skjønnsmessig målt gjennom vindu/utvendig.

2. etasje i fritidsbolig har et ikke måleverdig areal på 5 kvm.

**Innhold**
Hytta inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue og innglasset veranda.
Soveromsfløy: Bad, 5 soverom og snekkerbod.

Øvrige arealer:
- Båthus på 6 kvm.
- Bod på 6 kvm.
- Uthus på 21 kvm som rommer redskapsbod og utedo.
- Anneks på 8 kvm.
- Innredet hems over kjøkken.

**Standard**
En sjelden mulighet i hjertet av Evjesund. Innerst i en privat vei, lunt og godt skjermet for vær og vind, ligger denne særpregede fritidseiendommen. Med stor tomt, egen strandlinje, brygge og nærhet til fjorden byr eiendommen på en sjelden kombinasjon av ro, naturskjønne omgivelser og ekte skjærgårdsidyll. Eiendommen består av flere bygninger med et stort antall sengeplasser, noe som gjør den godt egnet som samlingssted for familie og venner. Her er det god plass til å samle flere generasjoner og skape minner i vakre omgivelser. Evjesund er kjent for sitt lune farvann, sitt maritime miljø og sin historie som tidligere fiskerhavn og uthavn. Eiendommen ligger skjermet til i sundet, godt beskyttet mot vær og vind, med en beliggenhet som innbyr til lange sommerdager ved fjorden.

Fra den steinsatte uteplassen på østsiden er det adkomst til hyttas entré. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy samt en sjenk eller kommode. Entréen binder rommene naturlig sammen og leder videre inn til kjøkkenet. Herfra er det også adkomst via tretrapp til et innredet hemsrom.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har en enkel, funksjonell innredning med malte fronter og benkeplater i laminat og heltre. Rommet har et sjarmerende uttrykk med opprinnelige detaljer og vinduer som vender ut mot den frodige tomten. Fra kjøkkenet kommer du inn i den åpne stuen, som fremstår lys og innbydende med god takhøyde, synlige bjelker og originale tregulv. Det er god plass til både spisegruppe og sofagruppe. Standarden er enkel og bærer preg av hyttas alder, noe som understreker den autentiske hyttekarakteren. Store vindusflater rammer inn utsikten mot Evjesund og slipper naturen tett inn i rommet. Glassverandaen er et av hyttas mest stemningsfulle oppholdsrom. Her sitter du lunt og skjermet, samtidig som du kan nyte den flotte utsikten over Evjesund og fjorden. Rommet fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og innbyr til rolige morgener, lange sommermiddager og sene kvelder med fjorden som bakteppe.

I tillegg til hovedhytta finnes en soveromsfløy på 59 kvm med fem soverom og et nytt baderom fra 2025, etablert i forbindelse med innlegging av vann og avløp. Soverommene har en enkel standard med klassisk hyttepreg og gir gode sengeplasser for familie og gjester. Badet har belegg på gulv med oppkant mot vegg, downlights i himling og er innredet med dusjkabinett, gulvstående toalett og veggmontert servant. Den eldste delen av bygningen inneholder to soverom og en snekkerbod. Det er opplyst om utett tak med fukt- og råteskader i denne delen av bygningen, og kjøper må påregne oppgraderinger.

Litt høyere opp på tomten ligger et frittstående anneks på 8 kvm. Med sin beliggenhet på svaberget, store vindusflater og utsikt over Evjesund har annekset en helt egen atmosfære. Den enkle standarden, den åpne peisen og nærheten til naturen gir en klassisk hytteføelse - et fint sted å trekke seg tilbake med en bok, nyte morgenkaffen eller finne roen. Bygningen har behov for oppgraderinger.

På eiendommen finnes også et uthus med utedo og praktisk redskapsbod, samt et båthus på 6 kvm.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt trepanel.
- Gulv med heltre gulvbord og korkfliser på kjøkken.
- Malt trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp.
- Ventilering ved åpning av vindu/dør.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn.
- Varmefordeling med panelovn.
- El-skap med skrusikringer, nyere jordfeilautomat 3-fas for nyere skap i uthus/soveromsfløy.

**Parkering**
Parkering i carport og på egen tomt. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

**Modernisering og påkostninger**
I 2025 ble det innlagt vann og avløp, samt etablert nytt bad i soveromsfløy.

Selger opplyser videre:
- Tak på anneks er byttet og lagt nytt i 2025.
- Tre av veggene på hovedhus er byttet.
- Tak på hovedhus ble byttet i ca. 2011.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er oppført et enkelt bad ifm. at det er innlagt vann og avløp. Vi har engasjert en snekker. Det er også brukt elektriker: Andersen Elektro AS og rørlegger Martin.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke nøyaktig oversikt. Det er oppført et enkelt bad med linoliumgulv uten

varmekabler.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Egeninnsats med hjelp av snekker.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats ved utskiftning fra takstein til takpanner på hovedhus, soveromsfløy. Engasjert snekker ved utskiftning av vegger på hovedhus.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen drenering på øvre del av eiendommen. Entreprenør har lagt inn drenering på nedre del.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet ut sikringsskap i nyere tid, men det er flere år siden. Om det foreligger en samsvarserklæring er det ingen av oss som kan svare på nåværende tidspunkt.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Antar at det er 7 år siden.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innlagt vann og avløp i 2025. Entreprenør er Leif Grimsrud AS. Det er organisert gjennom Evjesundet Vann og Avløp SA.

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. Eventuell kommentar: Mener glassverandaen er bygget på i ettertid. Hovedhuset er fra ca. 1840.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Brønn på eiendommen - ikke drikkevann i brønn.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Det er flere gamle bygninger som trenger vedlikehold.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja.Beskriv: Vi har fyringsforbud i ildsted i hovedhuset.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Gammel takstein på låvebygningen/carport. Lekkasje inn på loftet. Flere steder har takrenner løsnet, gammel takstein. Generelt er det etterslep på vedlikehold på samtlige av bygningene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Skjeve gulv og gammelt materiale i hovedhus og soveromsfløy.

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: Mus på vinter - bruker musefeller - det er maur utvendig og innvendig enkelte steder, men vet ikke om det er noen skader på bygningen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Eldre bygninger - det siste uthuset er oppført ca. 1963.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Velforeningen har på vegne av alle hyttene sendt eget brev til Moss kommune med innspill til kommuneplanens arealdel. Dette var i april 2025. Vi har ikke mottatt noe fra kommunen etter dette.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Festekontrakt - mottatt tilbud fra grunneier om innløsning. Det vil bli foretatt justering av festeavgiften når festekontrakten utløper i 2039.

**Bygningssakkyndig**
Moss Eiendomstaksering AS

**Byggemåte**
FRITIDSBOLIG
Utvendig: Saltak med takplater i metall, type Decra eller tilsvarende. Renner og nedløp i stål. Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med vertikal trepanel. Saltak med kaldtloft oppført som åstak med taktro av bordkledning. Vinduer med ramme og karm i tre med enkle glass. Innredet del av loft med trevindu med 2-lags isolerglass fra 2014. 2-fløyet terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2020. Innglasset/innbygget veranda oppført i trekonstruksjon på pillarer. Noe skjevheter og slitasje relatert til alder.

Innvendig: Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn på kjøkken og murt åpen peis i stue.

Tomteforhold: Grunnmur vesentlig på fjellgrunn. Drenssystem/fuktsikring grunnmur uten kjente oppgraderinger. Eldre grunnmur med stablestein/støpt grunnmur med sparestein. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning, med varmekabel. Område med nytt felles vann/avløpssystem i 2025 tilknyttet offentlig anlegg. Avløp fra bad i Soveromsfløy og kjøkken i Fritidsbolig til ny avløpspumpe i grunnen ved fritidsboligen. TG vurdert på bakgrunn av oppgitt alder.

ANNEKS/SOVEROMSFLØY
Eldste del med 2 soverom og snekkerbod. Tilbygget del som soveromsfløy med baderom fra 2025 og 3 stk soverom. Ikke adkomst til soverommmene i eldste del besiktigelsesdagen. Nyere el-skap montert i det ene soverommet. Eldste del med utett tak med fukt-/råteskader. Soveromsfløy med takplater i metall, type Decra eller tilsvarende. Soveromsfløy med nytt baderom i 2025; Belegg med oppkant på vegger og hevet dør, belegg tilsluttet nytt plastsluk. Gulv med etablert fall. Gulvklosett, dusjkabinett, veggmontert servant. VV-bereder 120 liter. Ingen ventilering. Samsvarserklæring elektrisk installasjoner fremlagt for tilkobling av vannpumpe, vvb og elvestadkabel, men ikke for nye installasjoner på nytt baderom og nytt el-skap. Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift. Dokumentasjon tettesjikt etc. for våtrom ikke fremlagt. -Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om rørarbeider og tettesjikt er utført av fagpersonell.

BOD
Trekonstruksjoner med større vedlikeholdsbehov, renovering bør påregnes.

BOD
Uthus med utedo og redskapsbod oppført i uisolert trekonstruksjon.
Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.

ANNEKS
Anneks oppført i uisolert trekonstruksjon. Råte i yttervegg. Gulvbord, vegger med trepanel, himling med sperrer og taktro. Utvendig teglsteinspipe med tilknyttet murt åpen peis innvendig. Peis med manglende fuger i ildfast stein. Fasader med liggende kledning. -Råte i kledning. Saltak med nyere takplater i metall, type Plannja eller tilsvarende.

TG2
- Nedløp og beslag
Det er påvist avvik i beslagløsninger. Avvik i beslagsløsning som sekundærtetting ved pipe. Konsekvens/tiltak: Beslagsløsningen ved pipe bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sekundærtetting, slik at risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen reduseres.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning nær terreng, utsatt for økt fuktbelastning. Kledning glassveranda med oppsprukket treverk/stedvis råte i endeved. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader. Kledning nær terreng og oppsprukket treverk, samt stedvis råte i endeved, bør utbedres for å hindre videre forringelse og økt fare for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

- Vinduer
TG vurdert på bakgrunn av alder ramme/karm. Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer på grunn av alder på ramme og karm, for å unngå redusert funksjon og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

- Innvendige trapper
Bratt hemstrapp lite egnet for trapp mellom boligrom. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, da bratt hemstrapp mellom boligrom øker risikoen for fallulykker.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller oppgradering for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt slitasje, samt at kjøkkenet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til funksjon og standard.

- Vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det opplyses blandebatteri kjøkken skiftet ved egeninnsats, uten bruk av aut. rørlegger. Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Utskifting blandebatteri utført ved egeninnsats medfører usikkerhet om kvalitet på utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer.

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Innsig i krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å hindre innsig i krypkjeller.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt dårligere inneklima og mulige følgeskader på bygget.

- Grunnmur og fundamenter
TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som kan oppstå over tid.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for setningsskader, fuktinntrengning og forringelse av

konstruksjonen.

- Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Konsekvensen av mangelfull bortledning av overvann er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG3
- Taktekking
Utett undertak ved pipe. Ukjent alder undertak og lekter. Konsekvens/tiltak: Utett undertak ved pipe bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Ukjent alder på undertak og lekter medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid, noe som øker risikoen for skjulte skader. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting. I kostnadsestimat er det medregnet utbedring av undertak ved pipe ved demontering del av takplater for tilkomst, utbedring undertak lokalt ved påsveising av takbelegg, remontering takplater. Event. andre utbedringer ikke medregnet.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er ingen lufting i konstruksjonen. Stedvis noe misfarging/fuktskjolder. Foretatt fuktmålinger uten å påvise unormale forhold besiktigelsesdagen. Loft begrenset ventilert ved naturlige utettheter i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til kondens og fuktproblemer, noe som øker risikoen for råte- og muggskader på sikt. Vær oppmerksom på at fuktnivå i konstruksjonene kan variere med årstid og klima. -Jevnlige undersøkelser bør utføres.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvkonstruksjon med større skjevheter, understøttende trestolper direkte på skrånende fjell i fuktig krypkjeller. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Understøttelser i krypkjeller bør utbedres/skiftes. Konsekvensen av skjevheter kan være redusert brukskomfort, økt belastning på konstruksjonen og risiko for videre setningsskader. I kostnadsestimat er det medregnet utbedring/utskifting av understøttelser i krypkjeller, inkl. delvis/begrenset oppjekking. Full oppretting er ikke medregnet.

- Pipe og ildsted
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Pipe med forvitret/beskadiget stein over tak. Ildfast stein i peis med manglende fuger. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av forvitret og beskadiget stein over tak, samt utbedring av manglende fuger i ildfast stein i peis. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for brann, røyklekkasje og ytterligere forringelse av pipens tilstand. Det bør påregnes rehabilitering med innvendig stålrør. Pipe og ildsted kan ikke tas i bruk før nødvendige utbedringer er utført og fyringsforbudet er opphevet av brann- og feiervesenet.

- Krypkjeller
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Overvann følger skrånende fjellgrunn inn i krypkjeller. Overliggende gulvkonstruksjon tilfeldig understøttet på trestolper direkte på skrånende fjell. Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, påvist skadelig fukt i trestolper og i bærende bjelkelag. Sredvis råteskader. Symptomer på aktivitet fuktkrevende skadegjørere. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å lede overvann bort fra krypkjelleren og hindre videre innsig av vann, for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og råte i trekonstruksjonene. Skadet treverk og bærende konstruksjoner med påvist fukt og råte må skiftes ut, og understøttelsen av gulvkonstruksjonen må utføres på en fagmessig måte for å sikre stabilitet og bæreevne. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av skader og eventuelle angrep av fuktkrevende skadegjørere, da dette kan medføre alvorlige konstruksjonsskader og helserisiko.

- 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Kjøkkenventilator bør monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, matos og dårlig inneluft, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og dårligere bomiljø.

- Ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, da kun ventilering ved åpning av vindu eller dør gir utilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

- Elektrisk anlegg
Samsvarserklæring fremlagt for tilkobling av vannpumpe, vvb og elvestadkabel i Soveromsfløy, men ikke for oppgraderinger i Fritidsbolig med nyere kurser med 3 stk jordfeilautomater i el-skap. Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er), og utetthet i el-skapet. Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift. Utett el-skap vil kunne medføre raskere brannspredning ved event. varmgang/branntilløp

i el-skap. Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper. Radonmåling ikke foretatt. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk eller håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helserisiko for beboere.

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

**Innbo og løsøre**
Stekeovn og kjøleskap medfølger.
Fryseboks 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.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Murt åpen peis i stue. Det foreligger fyringsforbud på pipe.
- Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn på kjøkken.
- 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. 948 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 6 451,-pr. 2025

Består av avløp, vann og renovasjon.

**Velavgift**
Kr 2 000,- pr. år
Stangerholmen og Klommetangen Vel

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 7 358,- pr år.
- Årlig velavgift kr. 2 000,- for vedlkehold av privat vei.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 12 358,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

**Formuesverdi**
Kr 442 421,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 90954803

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 8 827 kvm (Festetomt)
Eiendommen består av to tomter på hhv. ca. 7 978 kvm og ca. 850 kvm med hvert sitt bnr. Tomtene utgjør et stort og variert areal med en sjelden beliggenhet i Evjesund. Tomten strekker seg fra egen strandlinje med sandstrand og brygge, gjennom frodige uteområder og videre opp til svaberg og naturlig fjellterreng. Den lune plasseringen skjermer godt for vær og vind, samtidig som eiendommen byr på panoramautsikt over Evjesund.

Tomten byr på flere naturlige oppholdssoner med gode

solforhold gjennom dagen. Her kan du nyte rolige stunder ved vannkanten, på gressplenen eller oppe på svabergene. Bygningene er godt plassert på tomten og gir god avstand mellom oppholdsarealene.

Den private strandlinjen med sandstrand og brygge skaper flotte rammer for bading, båtliv og rekreasjon - dette et sommersted hvor naturen og fjorden står i sentrum.

I følge grunnkart mottatt fra Moss kommune er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30cm) mot syd, vest og nord, og mindre nøyaktig (>200<=500cm) mot nordøst og øst.

Tomten er festet. Bortfester er Peder Bjerregaard. Det foreligger to festekontrakter, en for bnr. 36 og en for bnr. 40. Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

**Informasjon om festetomt**
Festeavgift: Kr 11 557,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1940
Festetid: Festetiden på festekontrakt datert 1940 er 95,5 år regnet fra 01.07.1943. Festekontrakten utløper 31.12.38.

Festetiden på festekontrakt datert 1943 er 99 år. Festekontrakten utløper 31.12.38.

Regulering av festeavgift: Neste regulering av festeavgift er i 2028. Ny festeavgift antas kr 15 588,- basert på KPI justering.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2038 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

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

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Fritidsboligen ligger idyllisk til i vannkanten mot Evjesund, med fjorden som nærmeste nabo og naturskjønne omgivelser på alle kanter. Her kan dagene nytes i rolige og skjermede omgivelser, samtidig som det er kort vei til områdets mange aktiviteter og opplevelser.

Velkjente Støtvig hotell ligger 7 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 egen strand, 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 8 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. Rygge stasjon ligger 12 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**
Rygge stasjon: 12 min. kjøring
Moss stasjon: 18 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**
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Evjesundveien

med fritidsbygg er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger og det er ikke mottatt annen dokumentasjon på bebyggelse fra kommunen enn matrikkel. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Bygningssakskyndig har ikke gjort anmerkninger på oppholdsrommene mot dagens krav. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

**Vei, vann og avløp**
Adkomst via privat vei.
Eiendommen ble tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger i 2025.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 7 932 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNF. Kommentar: I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges innenfor sin bruksenhet. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 $m^2$, og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12m. Taklengden skal ikke overstige 13m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Delareal: 7 978 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570. Kommentar: Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø. Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.
Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Delareal: 45 m2. Arealbruk: Friluftsområde, Nåværende. Områdenavn: Friluftsområde.

Selger opplyser: Det er i 2025 mottatt nabovarsler fra hver av naboene som tilstøter eiendommen. Det er snakk om mindre tiltak, et tak/overbygg på et anneks og oppføring av en bod.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men fordi eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3103/135/36:
14.12.1940 - Dokumentnr: 1916 - Bestemmelse om deleforbud / Festekontrakt - vilkår / Bruksrett / Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Bestemmelse om gjerde
Festetid: 99 år
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
/ Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:144
Overført fra gnr 35 bnr 2
Gjelder denne registerenheten med flere
/ Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:39
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:45
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:62
Overført fra gnr 35 bnr 1
/ Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:135 Bnr:144
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 35 bnr 2
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1955 - Dokumentnr: 2816 - Vilkår i festekontrakt
Gjelder feste
Leietid 99 år
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 35 bnr 44
Meglers forklaring: Tinglyst festekontrakt vedrørende tidligere gnr. 35 bnr. 44, senere overført til denne eiendommen. Regulerer blant annet festetid, årlig festeavgift, grunneiers panterett for eventuell forfalt festeavgift samt øvrige rettigheter og forpliktelser mellom grunneier og fester. Kontrakten inneholder også bestemmelser om overdragelse av festeforholdet og øvrige vilkår knyttet til festetomten.

06.10.1955 - Dokumentnr: 2816 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 35 bnr 44
Meglers forklaring: Gjerdeplikt mot hovedbølet, begrensninger for generende virksomhet, vedlikehold av adkomstvei og etablering av kloakkledning. Videre inneholder dokumentet bestemmelser om hogst på eiendommen, hvor hugst kun kan foretas i den utstrekning det er nødvendig for utsikt og bebyggelse, samt at det ikke er tillatt å holde husdyr på eiendommen med unntak av hund og katt. Dokumentet regulerer også overdragelse av festeforholdet, deleforbud, skyldsetting, tillatt bebyggelse og bruk av tomten, kostnader ved utskillelse av tomten samt øvrige rettigheter og plikter mellom grunneier og fester.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

**Verneklasse/SEFRAK**
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Eiendommen ligger i område med registrert kulturminneinteresse; Klommetangen, m/is- og bryggeanlegg. En kulturminneregistrering alene gir normalt ikke de samme begrensningene som fredning. Registrering er først og fremst dokumentasjon, ikke et juridisk vedtak. Eiendommen ligger også i hensynssone for bevaring av kulturmiljø som ikke er det samme som fredning, men kommunen ønsker å ivareta kulturhistoriske verdier på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. 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 hus og 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 eiendomsmegling § 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 uoppfordret 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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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. Les mer på 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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Gebyr utlegg faktura - takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 16 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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 6. august 2026

**Ansvarlig megler**
Jacob Thorsen Koren, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
Tlf. 92830740

**Megler 2**
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

**Meglerforetaket**
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Evjesundveien 116

## Avstand til sjø

46 m

## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Moss | 19 min |
| Fredrikstad | 37 min |
| Oslo | 1 t 1 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Larkollen idrettsplass | 6 min |
| Evje Golfpark | 6 min |
| Vang skole | 8 min |
| Kirkegrenda ballplass | 10 min |
| Fuglevik balløkke | 12 min |
| Toppen brl. øråsen | 12 min |
| Rygge idrettspark | 12 min |
| Bredsand - balløkke | 13 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Larkollen idrettsplass | 6 min |
| Evje Golfpark | 6 min |
| Fokus Trening | 12 min |
| SKY Fitness Rygge | 13 min |

## Dagligvare

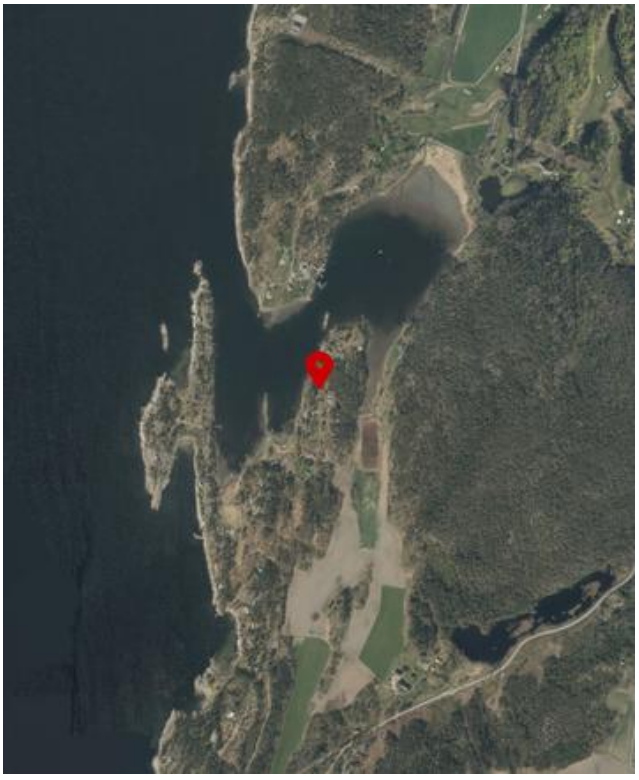
| | |
|---|---|
| Joker Larkollen | 7 min |
| Spar Dilling | 12 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Rygge stasjon<br>Linje RE20 | 12 min<br>9.8 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 18 min<br>13.5 km |
| Botnerbaugen<br>Linje 200 | 17 min<br>1.5 km |
| Botner gård<br>Linje 200 | 17 min<br>1.6 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 24 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Rygge Storsenter | 16 min |
| Mosseporten Senter | 19 min |
| Vitusapotek Rygge | 13 min |
| Apotek 1 Rygge Storsenter | 16 min |
| Rygge Vinmonopol | 16 min |
| Moss Vinmonopol | 20 min |






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

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Evjesundveien 116 , 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 135, bnr. 36

**Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 46 m²**



**Befaringsdato:** 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1904 **Eiendomsverdi ref nr:** GJ9213

**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.

# 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.

**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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




**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 nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.




**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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Større fritidseiendom med flere bygninger ;
Hoveddel/fritidsbolig med kjøkken
Soveromsfløy med nytt baderom i 2025
Anneks
Uthus med utedo og redskapsbod
Sjøbod

Eiendommen ble tilknyttet offentlig vann og avløp i 2025.

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

### Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Saltak med takplater i metall, type Decra eller tilsvarende.
Renner og nedløp i stål.
Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med vertikal trepanel.
Saltak med kaldtloft oppført som åstak med taktro av bordkledning.
Vinduer med ramme og karm i tre med enkle glass.
Innredet del av loft med trevindu med 2-lags isolerglass fra 2014.
2-fløyet terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2020.
Innglasset/innbygget veranda oppført i trekonstruksjon på pillarer.
Støpt/murt trapp fra glassveranda til terreng.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himling med malt trepanel.
Gulv med heltre gulvbord, korkfliser på kjøkken.
TG relatert til alder.
Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn på kjøkken og murt åpen peis i stue.
Krypkjeller med sand/jord- og fjellgrunn.
Hemstrapp i tre.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med malte fronter, benkeplater i laminat og heltre.
Kjøkkenventilator ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp.
Ventilering ved åpning av vindu/dør.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn.
Varmefordeling med panelovn.
El-skap med skrusikringer, nyere jordfeilautomat 3-fas for nyere skap i uthus/soveromsfløy.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur vesentlig på fjellgrunn.
Drenssystem/fuktsikring grunnmur uten kjente oppgraderinger.
Eldre grunnmur med stablestein/støpt grunnmur med sparestein.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning, med varmekabel.
Område med nytt felles vann/avløpssystem i 2025 tilknyttet offentlig anlegg.
Avløp fra bad i Soveromsfløy og kjøkken i Fritidsbolig til ny avløpspumpe i grunnen ved fritidsboligen.
TG vurdert på bakgrunn av oppgitt alder.

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

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Radonmåling ikke foretatt.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Fritidsbolig**

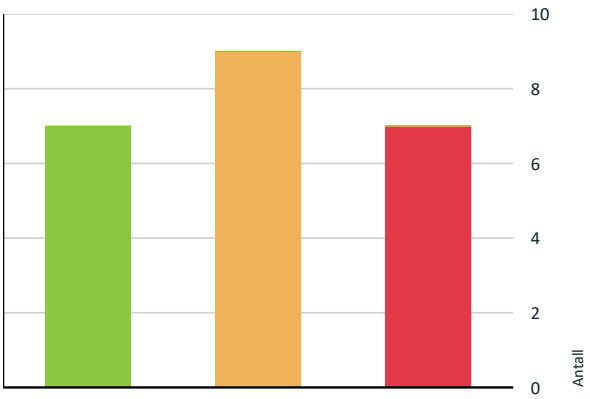
- Det foreligger ikke tegninger

**Soveromsfløy med bad**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

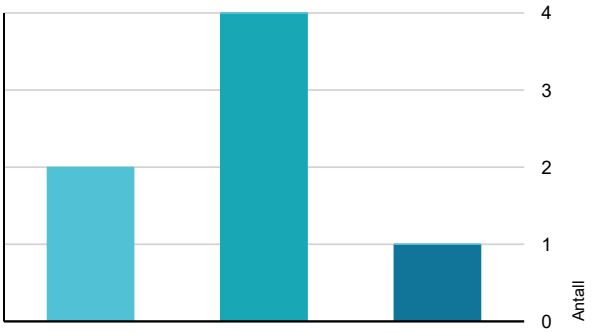
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**
1850

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Saltak med takplater i metall, type Decra eller tilsvarende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Utett undertak ved pipe.
Ukjent alder undertak og lekter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utett undertak ved pipe bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Ukjent alder på undertak og lekter medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid, noe som øker risikoen for skjulte skader. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting.

I kostnadsestimat er det medregnet utbedring av undertak ved pipe ved demontering del av takplater for tilkomst, utbedring undertak lokalt ved påsveising av takbelegg, remontering takplater. Event. andre utbedringer ikke medregnet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





Utett ved pipe, sett fra loft

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløp i stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Avvik i beslagsløsning som sekundærtetting ved pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Beslagsløsningen ved pipe bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sekundærtetting, slik at risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen reduseres.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med vertikal trepanel.

**Vurdering av avvik:**

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

Kledning nær terreng, utsatt for økt fuktbelastning.
Kledning glassveranda med oppsprukket treverk/stedvis råte i endeved.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader.

Kledning nær terreng og oppsprukket treverk, samt stedvis råte i endeved, bør utbedres for å hindre videre forringelse og økt fare for fuktskader og redusert levetid på kledningen.





## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak med kaldtloft oppført som åstak med taktro av bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Stedvis noe misfarging/fuktskjolder. -Foretatt fuktmålinger uten å påvise unormale forhold besiktigelsesdagen.
Loft begrenset ventilert ved naturlige utettheter i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til kondens og fuktproblemer, noe som øker risikoen for råte- og muggskader på sikt.
Vær oppmerksom på at fuktnivå i konstruksjonene kan variere med årstid og klima. -Jevnlige undersøkelser bør utføres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport






## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med ramme og karm i tre med enkle glass.
Innredet del av loft med trevindu med 2-lags isolerglass fra 2014.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder ramme/karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer på grunn av alder på ramme og karm, for å unngå redusert funksjon og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

2-fløyet terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2020.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Innglasset/innbygget veranda oppført i trekonstruksjon på pillarer.
Noe skjevheter og slitasje relatert til alder.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Støpt/murt trapp fra glassveranda til terreng.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Vegger og himling med malt trepanel.
Gulv med heltre gulvbord, korkfliser på kjøkken.
TG relatert til alder.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

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

Gulvkonstruksjon med større skjevheter, understøttende trestolper direkte på skrånende fjell i fuktig krypkjeller.

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

Understøttelser i krypkjeller bør utbedres/skiftes.

Konsekvensen av skjevheter kan være redusert brukskomfort, økt belastning på konstruksjonen og risiko for videre setningsskader.

I kostnadsestimat er det medregnet utbedring/utskifting av understøttelser i krypkjeller, inkl. delvis/begrenset oppjekking. Full oppretting er ikke medregnet.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn på kjøkken og murt åpen peis i stue.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipe med forvitret/beskadiget stein over tak.
Ildfast stein i peis med manglende fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av forvitret og beskadiget stein over tak, samt utbedring av manglende fuger i ildfast stein i peis.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for brann, røyklekkasje og ytterligere forringelse av pipens tilstand.
Det bør påregnes rehabilitering med innvendig stålrør.
Pipe og ildsted kan ikke tas i bruk før nødvendige utbedringer er utført og fyringsforbudet er opphevet av brann- og feiervesenet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## TG 3 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Krypkjeller med sand/jord- og fjellgrunn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Overvann følger skrånende fjellgrunn inn i krypkjeller.
Overliggende gulvkonstruksjon tilfeldig understøttet på trestolper direkte på skrånende fjell.
Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, påvist skadelig fukt i trestolper og i bærende bjelkelag. Sredvis råteskader.
Symptomer på aktivitet fuktkrevende skadegjørere.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å lede overvann bort fra krypkjelleren og hindre videre innsig av vann, for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og råte i trekonstruksjonene.

Skadet treverk og bærende konstruksjoner med påvist fukt og råte må skiftes ut, og understøttelsen av gulvkonstruksjonen må utføres på en fagmessig måte for å sikre stabilitet og bæreevne.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av skader og eventuelle angrep av fuktkrevende skadegjørere, da dette kan medføre alvorlige konstruksjonsskader og helserisiko.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**






### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Hemstrapp i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Bratt hemstrapp lite egnet for trapp mellom boligrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, da bratt hemstrapp mellom boligrom øker risikoen for fallulykker.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Skapinnredning med malte fronter, benkeplater i laminat og heltre.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller oppgradering for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt slitasje, samt at kjøkkenet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til funksjon og standard.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator ikke montert.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøkkenventilator bør monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, matos og dårlig inneluft, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og dårligere bomiljø.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger i utførelse kobberrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det opplyses blandebatteri kjøkken skiftet ved egeninnsats, uten bruk av aut. rørlegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Utskifting blandebatteri utført ved egeninnsats medfører usikkerhet om kvalitet på utførelse og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Plast avløp.

### TG 3 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilering ved åpning av vindu/dør.

**Vurdering av avvik:**
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, da kun ventilering ved åpning av vindu eller dør gir utilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Varme

**Beskrivelse**

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn.
Varmefordeling med panelovn.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-skap med skrusikringer, nyere jordfeilautomat 3-fas for nyere skap i uthus/soveromsfløy.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **ukjent**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **ukjent, avhengig av bruk**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Samsvarserklæring fremlagt for tilkobling av vannpumpe, vvb og elvestadkabel i Soveromsfløy, men ikke for oppgraderinger i Fritidsbolig med nyere kurser med 3 stk jordfeilautomater i el-skap.**

**Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er), og utetthet i el-skapet. Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.**

**Utett el-skap vil kunne medføre raskere brannspredning ved event. varmgang/branntilløp i el-skap.**

**Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.**



El-skap med nyere kurs er med jordfeilautomater

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Grunnmur vesentlig på fjellgrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenssystem/fuktsikring grunnmur uten kjente oppgraderinger.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Innsig i krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å hindre innsig i krypkjeller.
Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt dårligere inneklima og mulige følgeskader på bygget.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Eldre grunnmur med stablestein/støpt grunnmur med sparestein.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som kan oppstå over tid.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for setningsskader, fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Konsekvensen av mangelfull bortledning av overvann er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning, med varmekabel.
Område med nytt felles vann/avløpssystem i 2025 tilknyttet offentlig anlegg.
Avløp fra bad i Soveromsfløy og kjøkken i Fritidsbolig til ny avløpspumpe i grunnen ved fritidsboligen.
TG vurdert på bakgrunn av oppgitt alder.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier



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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Radonmåling ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør monteres rekkverk eller håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helserisiko for beboere.

# Bygninger på eiendommen

## Soveromsfløy med bad



**Anvendelse**

**Byggeår**
1835

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Eldste del med 2 soverom og snekkerbod. Tilbygget del som soveromsfløy med baderom fra 2025 og 3 stk soverom.
Ikke adkomst til soverommmene i eldste del besiktigelsesdagen. -Nyere el-skap montert i det ene soverommet.

Eldste del med utett tak med fukt-/råteskader.
Soveromsfløy med takplater i metall, type Decra eller tilsvarende.

Soveromsfløy med nytt baderom i 2025 ;
Belegg med oppkant på vegger og hevet dør, belegg tilsluttet nytt plastsluk. Gulv med etablert fall.
Gulvklosett, dusjkabinett, veggmontert servant. VV-bereder 120 liter.
Ingen ventilering.
Samsvarserklæring elektrisk installasjoner fremlagt for tilkobling av vannpumpe, vvb og elvestadkabel, men ikke for nye installasjoner på nytt baderom og nytt el-skap.
-Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.
Dokumentasjon tettesjikt etc. for våtrom ikke fremlagt. -Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om rørarbeider og tettesjikt er utført av fagpersonell.

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

## Båthus



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Trekonstruksjoner med større vedlikeholdsbehov, renovering bør påregnes.

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

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uthus med utedo og redskapsbod oppført i uisolert trekonstruksjon.
Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.

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

## Anneks



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Anneks oppført i uisolert trekonstruksjon. -Råte i yttervegg.
Gulvbord, vegger med trepanel, himling med sperrer og taktro.
Utvendig teglsteinspipe med tilknyttet murt åpen peis innvendig. -Peis med manglende fuger i ildfast stein.
Fasader med liggende kledning. -Råte i kledning.
Saltak med nyere takplater i metall, type Plannja eller tilsvarende.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 1. etasje | 46 | | 19 | 65 | | | 65 |
| 2. etasje | | | | | | 5 | 5 |
| **SUM** | **46** | | **19** | | | **5** | **70** |
| **SUM BRA** | **65** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, kjøkken, stue | | Innglasset veranda |
| 2. etasje | Innredet loftsrom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Innlagt vann i 2025

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjøkken med innlagt vann, avløp/gråvann til terreng.

## Soveromsfløy med bad

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 59 | | 59 | |
| **SUM** | | **59** | | | |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, snekkerbod | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ikke adkomst til 2 soverom i eldste del besiktigelsesdagen, areal skjønnsmessig målt gjennom vindu/utvendig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Tilknyttet/innlagt vann og avløp, og etablert nytt baderom i 2025, ref. eier.

## Båthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Andre etasjer | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **6** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Andre etasjer | | Bod | |

## Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Andre etasjer | | 21 | | 21 | |
| **SUM** | | **21** | | | |
| **SUM BRA** | **21** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Andre etasjer | | Redslapsbod, utedo | |

## Anneks

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Andre etasjer | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Andre etasjer | | Innredet rom | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.6.2026 | Kristian Østmark | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 135 | 36 | | 0 | 7978.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Evjesundveien 116

**Hjemmelshaver**

Klyve Ingeborg, Onsager Julia, Klyve Markus Onsager, Bjerregaard Peder, Steen Peter Onsager, Onsager Tea Marit

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Fritidseiendom med strandlinje og brygge, beliggende vestvendt i Evjesundet.

**Adkomstvei**

Privat adkomst.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet offentlig avløp.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 10.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 16.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | Andersen Elektro as , 16/9-2025 ; Tilkobling av vannpumpe, vvb og elvestadkabel | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.07.2026 | |
| 2 | 29.07.2026 | |
| 3 | 06.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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.

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GJ9213

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Julia Onsager-Andersen | 9578-5998-4-819455 | 2026-06-05 09:00:21 |
| Peter Onsager Steen | 9578-5998-4-768496 | 2026-06-16 08:36:54 |
| Markus Onsager Klyve | 9578-5999-4-1991237 | 2026-06-09 08:56:36 |
| INGEBORG KLYVE | 9578-5999-4-1259175 | 2026-06-04 22:19:10 |
| HÅKON ONSAGER | 9578-5994-4-523697 | 2026-06-06 11:16:37 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
41-0128/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Evjesundveien 116, 1560 LARKOLLEN

**Meglerfirma**
Nordvik Moss

**Selgere**
Julia Onsager, Tea Marit Onsager, Ingeborg Klyve, Markus Onsager Klyve, Peter Onsager Steen

**Fullmektige**
Håkon Onsager for Tea Marit Onsager

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
16. august 2007

**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: 90954803
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er oppført et enkelt bad ifm. at det er innlagt vann og avløp. Vi har engasjert en snekker. Det er også brukt elektriker: Andersen Elektro AS og rørlegger Martin

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke nøyaktig oversikt. Det er oppført et enkelt bad med linoliumgulv uten varmekabler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Egeninnsats med hjelp av snekker

---

### 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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats ved utskiftning fra takstein til takpanner på hovedhus, soveromsfløy. Engasjert snekker ved utskiftning av vegger på hovedhus.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Egen drenering på øvre del av eiendommen. Entreprenør har lagt inn drenering på nedre del.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er skiftet ut sikringsskap i nyere tid, men det er flere år siden. Om det foreligger en samsvarserklæring er det ingen av oss som kan svare på nåværende tidspunkt.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Antar at det er 7 år siden

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Innlagt vann og avløp i 2025. Entreprenør er Leif Grimsrud AS. Det er organisert gjennom Evjesundet Vann og Avløp SA.

---

### 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

**Eventuell kommentar:** Mener glassverandaen er bygget på i ettertid. Hovedhuset er fra ca 1840

---

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

Ja

**Beskriv:** Brønn på eiendommen - ikke drikkevann i brønn

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen slike installasjoner

---

**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

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Det er flere gamle bygninger som trenger vedlikehold

---

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

Ja

**Beskriv:** Vi har fyringsforbud i ildsted i hovedhuset.

---

**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

---

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

Ja

**Beskriv:** Gammel takstein på låvebygningen/carport. Lekkasje inn på loftet. Flere steder har takrenner løsnet, gammel takstein. Generelt er det etterslep på vedlikehold på samtlige av bygningene.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Skjeve gulv og gammelt materiale i hovedhus og soveromsfløy.

---

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

Nei

---

**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:** Mus på vinter - bruker musefeller - det er maur utvendig og innvendig enkelte steder, men vet ikke om det er noen skader på bygningen.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen slike installasjoner

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Eldre bygninger - det siste uthuset er oppført ca 1963

---

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

Ja

**Beskriv:** Velforeningen har på vegne av alle hyttene sendt eget brev til Moss kommune med innspill til kommuneplanens arealdel. Dette var i april 2025. Vi har ikke mottatt noe fra kommunen etter dette.

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Festekontrakt - mottatt tilbud fra grunneier om innløsning. Det vil bli foretatt justering av festeavgiften når festekontrakten utløper i 2039.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 41-0128/26**

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Fritidsbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rei
LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Farleder - nåværende
Friluftsområde - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Angitthensyngrense
Forbudsgrense sjø
Strandlinje sjø
Strandlinje vassdrag

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende
Farled - nåværende

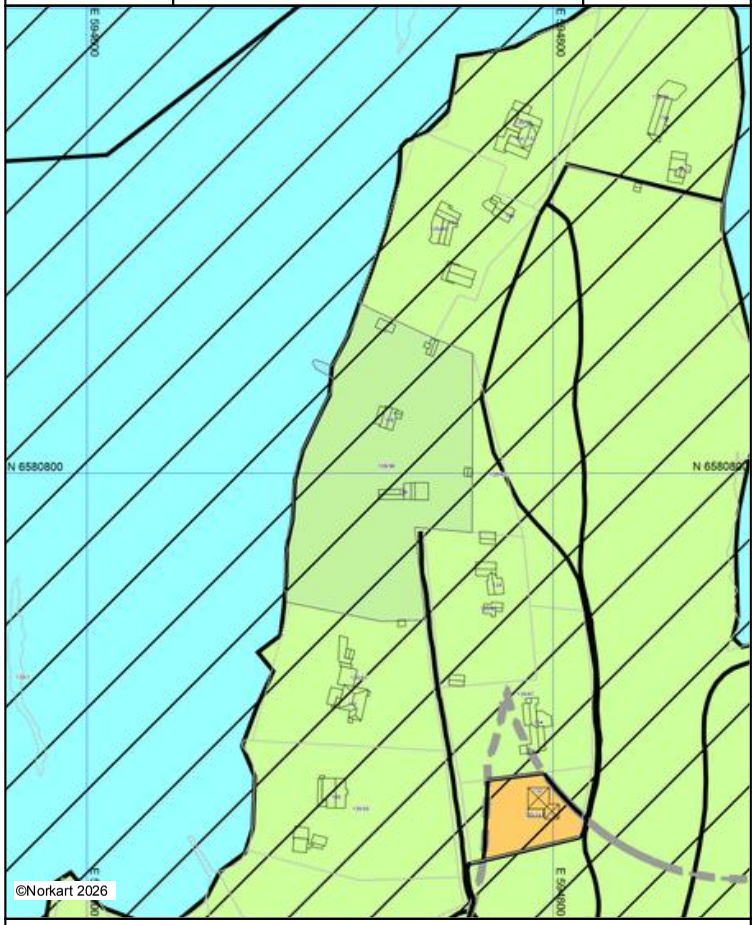
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 135/36
Adresse: Evjesundveien 116
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

Moss kommune

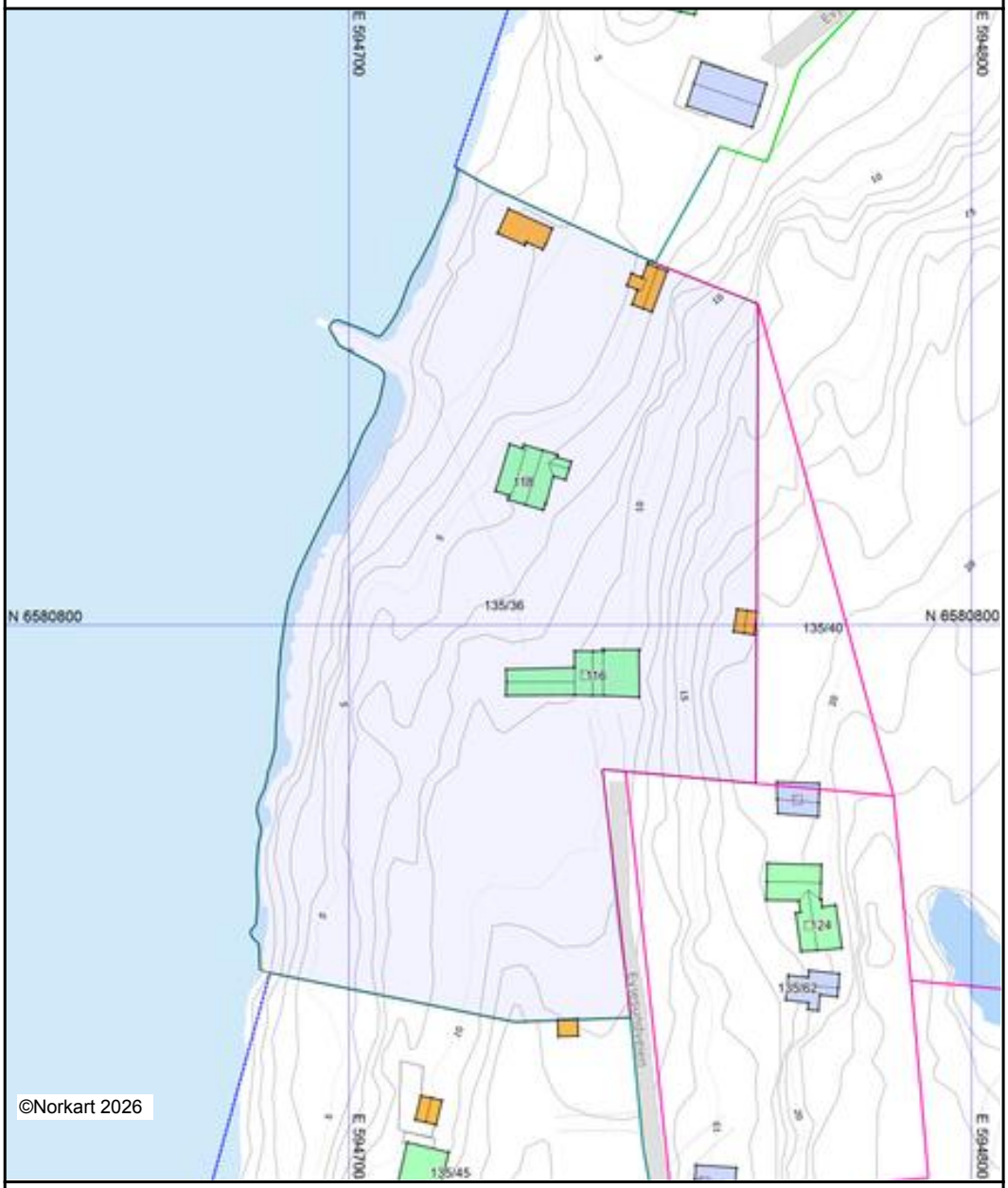
# Grunnkart

Eiendom: 135/36
Adresse: Evjesundveien 116
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2816/87
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 13:12


§ 8.

Leierne har rett til å overdra leiekontrakten til andre Hvis eiendommen ved kontraktens overdragelse ikke er bebygget forlanges dog eierens godkjennelse av overdragelsen. Tomten må ikke deles.

§ 9.

Det leiede areal skal skyldsettes og forplikter eieren sig til å besörge alle på Botner hvilende pengeheftelser avlest på det leiede areal. Andre på Botner hvilende servitutter eller heftelser kan under ingen omstendigheter forlanges avlest.

§ 10.

På tomten må kun oppföres et villamessig våningshus med nödvendig uthus, samt eventuelt garasje for en bil efter nærmere anvist plass.

§ 11.

Alle utgifter til skylddeling og stempling, samt andre utgifter i forbindelse med det bortleiede areals utskillelse betales av leierne, som likeledes betaler kr. 50.- i provisjon til höiesterettsadvokat Galtung, Moss.

§ 12.

Det er fra min side intet til hinder for at gnr. 35,bnr.36 og gnr. 35,bnr.44 slåes sammen til ett bnr.I tilfelle av at gnr. 35,bnr. 44 igjen atskilles og overdras til andre - eller hvis gnr. 35,bnr. 44 uten å være sammenföiet - selges eller på annen måte untatt ved arv, går over i andre personers besiddelse, er leierne av gnr. 35,bnr. 36 forpliktet som selvskyldnerkausjonister å innestå for riktig betaling av festeavgift også for gnr. 35,bnr.44. Denne forpliktelse gjelder dog ikke hvis tomten er bebygget med villamessig våningshus.

§ 13.

Denne kontrakt er skrevet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene har sitt.

Moss, den september 1943.

Elsa Bjerregaard

Som verge for Aksel og
Lill Holmsen.
Ivar Holmsen.

Herved bekreftes at fru Elsa Bjerregaard egenhendig har undertegnet foranstående leiekontrakt og at hun er over 21 år.

Moss, 30. september 1943.

Jens Fr. Galtung.
Höiesterettsadvokat.

Herved bekreftes at herr Ivar Holmsen på vegne av Aksel og Lill Holmsen egenhendig har vedkjent seg sin underskrift på foranstående leiekontrakt og at han er over 21 år. Oslo, den 9/9 1955. Jon Fjalstad, o.r.sakfører.
Tiltres på vegne av myndlingene :
Aksel Holmsen, f. 1/2 1937 og
Lill Holmsen , f. 30/4 1940.
OSLO OVERFORMYNDERI.
Oslo 22. september 1955. Kr. Borø. Aasm. Bakke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2816/87
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 13:12


Dagbokn r. 2816/1955.

L e i e k o n t r a k t.

(Stemplet av Galtung 10/1-44 med kr. 290,-)

Dags dato er følgende leiekontrakt inngått mellem fru Elsa Bjerregaard som eier av gnr. 35, bnr. 1,2 og 24 i Rygge tinglag og hr. Aksel og frk. Lill Holmsen.

§ 1.

Aksel og Lill Holmsen (leierne) har ved leiekontrakt av 1. januar 1940 for et tidsrum av 99 år leiet et areal av Botner i Rygge som ved skylddelingsforretning har fått gnr. 35, bnr. 36, Klommetangen.

I tillegg til dette areal leier Aksel og Lill Holmsen (leierne) av fru Elsa Bjerregaard som eier av Botner, fra 1. juli 1943 yderligere et areal som ved skylddelingsforretning har erholdt gnr. 35,bnr.44 Klommetangen. Leiekontrakten gjelder for et tidsrum av 95½ år fra 1. juli 1943. I årlig leie betales for det nye areal gnr.35,bnr.44 kr. 225.- som erlegges forskuddsvis hvert års 1. januar, men dog således at et halvt års husleie erlegges 1. juli 1943 for annet halvår 1943.

§ 2.

Eieren har förste prioritets pant i leierens rettigheter med påstående hus for leiesummen, og kan i tilfelle misligholdelse söke dekning efter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Han kan dessuten begjære utkastelse uten söksmål i henhold til samme lovs § 3 nr. 9, når leieren efter forfall er gitt skriftlig varsel med frist av en måned.

§ 3.

Leieren plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet mot hovedbölet. Eieren skal ikke ha del i gjerdeplikten mot leierens eiendom. Overholdes ikke gjerdeplikten er eieren berettiget til efter forutgående skriftlig varsel å la gjerdet oppsette, eventuelt reparer for leierens regning.

§ 4.

På eiendommen må der ikke drives noen generende virksomhet således ikke fabrikkdrift av noen art, heller ikke forretning, butikk, hotel, pensjonat, barnehjem feriekoloni, handel eller utsalgsvirksomhet, såsom bod e.l., tilsvarende klausul må også pålegges andre eiendommer som bortleies av hovedbölet. Eieren skal dog ha rett til å lempe på klausulens betingelser for en eller flere eiendommer så lenge han ikke tillater noen virksomhet eller bedrift som medförer stöi, lukt eller urenslihet.

§ 5.

Utgifter til vedlikehold av veien frem til den leiede eiendom er eieren uvedkommende. I den utstrekning leieren kommer til å benytte veien fra hovedveien i fellesskap med andre leiere, blir vedlikeholdet å overta i fellesskap.

Kloakk må ikke legges slik at den generer naboer eller forurenser badestranden.

§ 6.

Leierne må ikke uten samtykke foreta hugst på det leiede areal i större utstrekning enn nödvendig for utsikt og bebyggelse.

§ 7. uten samtykke.

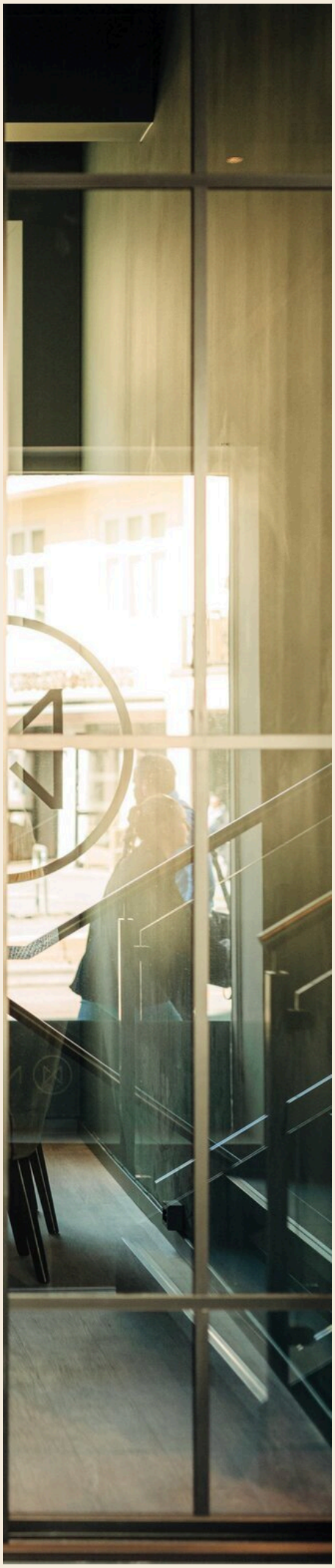
På eiendommen må ikke holdes husdyr bortsett fra hund og katt.

Velkommen til

# Nordvik 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 folk bruker i boligjakten.

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

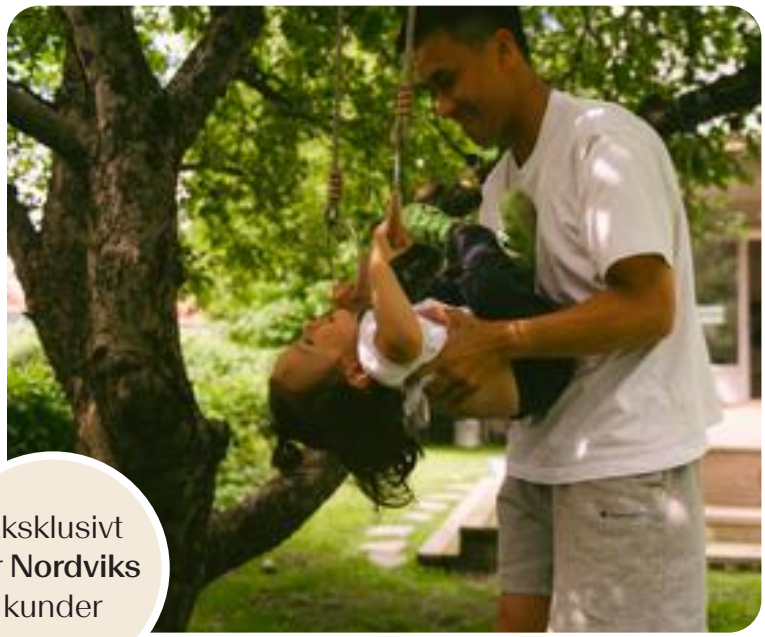


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
**928 30 740**

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: 19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** 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 kjøpers 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 tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0128/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Evjesundveien 116 & 118 1560 LARKOLLEN
Matrikkel: Gnr 135, bnr 36 (ideell andel 1/1) / Gnr 135, bnr 40 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Jacob Thorsen Koren**

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Moss
j.koren@nordvikbolig.no
928 30 740





**Kent Yuen**

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: