

HELÅRSHYTTE VED SJØEN MED NYDELIGE UTEOMRÅDER LARKOLLEN

# Sildebaugen 4

PRISANTYDNING  
8 900 000





Nyere hytteeiendom med høy standard og god komfort, høyt beliggende med flott utsikt til vannet, strender og et nydelig friområde

- Parkeringsplasser til inntil 5 biler



5

Velkommen til Sildebaugen 4

6

Nøkkelinformasjon

16

Plantegninger

42

Om boligen

50

Tekniske dokumenter







Velkommen til

# Sildebaugen 4

Helårshytte ved sjøen med nydelige uteområder og vid utsikt - Larkollen, 1 time fra Oslo

Nyere hytteeiendom med høy standard og god komfort, høyt beliggende med flott utsikt til vannet, strender og et nydelig friområde. Smart og arealeffektiv hytta med et stilrent arkitektonisk uttrykk. Parkmessig opparbeidet uterom med diverse utesoner. Parkeringsplasser til inntil 5 biler ved hytteveggen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Hytta er en del av Vannkanten Møvik eierseksjonsameie, et velorganisert sameie bestående av 32 hytteseksjoner der hver enkelt seksjonsameier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold (se salgsoppgavens avsnitt om sameie og vedlagte vedtekter). Opparbeidet fellesområde med badebrygge og ballplass like nedenfor hytta.

Kort vei til Støtvik hotell med diverse tilbud. Fantastisk skjærgård med mange kjente utfartssteder innen for en kort biltur/båttur.





## Sildebaugen 4

Prisantydning	8 900 000
Fellesgjeld	8 825
Totalpris	9 133 025
Omkostninger	236 750
Fellesutgifter	3 800 pr. mnd.
P. rom	66 m <sup>2</sup>
Bruksareal	70 m <sup>2</sup>
BRA-i	70 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Hytte
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	24 726 m <sup>2</sup>
Byggeår	2008

# Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



**Henning Hesselberg**

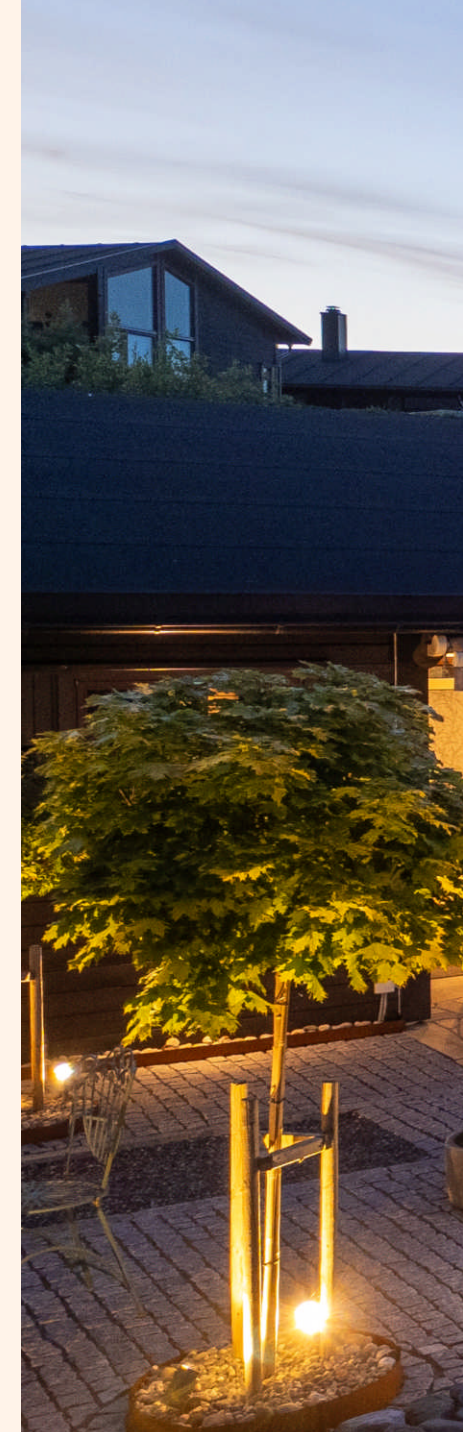
Eiendomsmegler MNEF

95850192

[henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no)



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad







































# PLANTEGNING





# Innhold

Hytte over ett plan med åpen stue- kjøkkenløsning med direkte adkomst til solrike uteplasser, bad, tre soverom, garderobe/bod og hall.

70 m<sup>2</sup>

1. etasje



1. etg









# Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkken

































# Lyst og romslig bad















Fra gangen er det direkte adkomst til soverommene og bad

































## Beliggenhet

Eiendommen ligger kun drøye 100 meter fra vannet i et nydelig skjærgårdslandskap bestående av nyere hytter med parkmessige, opparbeidede hageparseller og friområder med strender, gressbakker og ballbane. Fra hytta er det nydelig utsikt til Kurefjorden, Suskjær og Oven. Området er barnevennlig og gir mulighet for aktiviteter innenfor kort gangavstand - badebrygge, ballplass (volleyball og fotball) og område for lek og spill, i Kurefjorden er det også gode forhold for kiting, vindsurfing, kajakkpadling og jollehåndtering.

Eiendommen ligger rett i nærheten av Støtvik hotell med diverse servicetilbud, Skjeløy med Marina og restaurant, Golfbane og tennisbaner. På andre siden av fjorden kan man med planende båt enkelt ta seg til Tønsberg og Tjøme













The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN



## Om boligen

### Arealer

Totalt bruksareal: 70,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 70,0 m<sup>2</sup> (åpen stue- kjøkkenløsning, bad, tre soverom, garderobe/bod og hall)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

### Beskrivelse

Nyere hytteeiendom med høy standard og god komfort, høyt beliggende med flott utsikt til vannet, strender og et nydelig friområde. Smart og arealeffektiv hytta med et stilrent arkitektonisk uttrykk. Parkmessig opparbeidet uterom med diverse utesoner. Parkeringsplasser til inntil 5 biler ved hytteveggen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Hytta er en del av Vannkanten Møvik eierseksjonsameie, et velorganisert sameie bestående

av 32 hytteseksjoner der hver enkelt seksjonsameier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold (se salgsoppgavens avsnitt om sameie og vedlagte vedtekter). Opparbeidet fellesområde med badebrygge og ballplass like nedenfor hytta.

Kort vei til Støtvik hotell med diverse tilbud. Fantastisk skjærgård med mange kjente utfartssteder innen for en kort biltur/båttur.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger kun drøye 100 meter fra vannet i et nydelig skjærgårdslandskap bestående av nyere hytter med parkmessige, opparbeidede hageparseller og friområder med strender, gressbakker og ballbane. Fra hytta er det nydelig utsikt til Kurefjorden, Suskjær og Oven. Området er barnevennlig og gir mulighet for aktiviteter innenfor kort gangavstand - badebrygge, ballplass (volleyball og fotball) og område for lek og spill, i Kurefjorden er det også gode forhold for kiting, vindsurfing, kajakpadling og jollehåndtering.

Eiendommen ligger rett i nærheten av Støtvik hotell med diverse servicetilbud, Skjeløy med Marina og restaurant, Golfbane og tennisbaner. På andre siden av fjorden kan man med planende båt enkelt ta seg til Tønsberg og Tjøme.

### Innhold

Hytte over ett plan med åpen stue- kjøkkenløsning med direkte adkomst til solrike uteplasser, bad, tre soverom, garderobe/bod og hall.

### Båtplass / Parkeringsplass

Det er parkeringsplass til 5 biler på tomten.

Selger leier båtplass av 3 meter bredde for 2024 og har betalt leie for denne.

Det er ikke gjort avtale om forlengelse.

### Standard

Eiendommen holder en gjengående høy standard og fremstår vedlikeholdt. Ny kjøkkeninnredning. Fornyet bad med nye dusjvegger og toalett fra 2022, samt servantinnredning fra 2024. Varmtvannsbereder fra 2024 med aquastopp. Ny terrassedør, Laminat og fliser på gulver. Tapet og malt MDF panel på veggflater. Malte taker.

Helt ny kjøkkeninnredning fra KEA med åpen løsning mot stue. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøleskap med frydesel. Flislagt gulv, tapet og malt panel på veggflater, malt tak.

Lyst og romslig bad fornyet i 2022-2024. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og malt tak.

Fra stuen er det direkte adkomst til idyllisk tomt med gode sol- og utsiktsforhold. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, utekjøkken og diverse steinlagte uteplasser.

### Adkomst

Fra Oslo: Kjør mot E6 mot Gøteborg og ta av mot Rygge, to avkjøringer etter Moss. Kjør til Rygge Kirke og ta



Kurefjordveien videre i retning Larkollen. Ta så Sildebaugen til venstre når du får kontakt med vannet.

#### **Selgers egenerklærings skjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

-Selger har ikke kommentert noen av spørsmålene i egenerklærings skjema. Vi anbefaler allikevel at egenerklærings skjema leses.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport**

Det foreligger tilstandsrapport fra Svein Nesøen datert 12.06.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TGO til TG3 der TGO er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 21 bygningselementer gitt TGO, eller 1. 7

bygningselementer er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

#### **Utvendig**

-Mer en halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er passert. Inngangsdør har noen småskader.

#### **Radon**

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### **Bad**

-Mer en halvparten av forventet levetid på slukløsning og veggfliser (spesielt i dusjsone) er oppbrukt. Kant til dusj er høyere enn terskel. Noe ulyd i vifte.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### **Byggemåte**

Hytte over ett plan med hems. Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 15 + 5 cm mineralull i følge eier. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand. Saltak er isolert med 30 cm mineralull og kryss utluftet i følge eier. Etasjeskille av betong. Vinduer med tolags energiglass, dette er stort sett i bra stand. Opparbeidelse av uteområder er ikke byggesøkt.

#### **Tomt**

Denne tomten er eiet.  
24726,50 kvm.

Romslig og pent opparbeidet tomt med gressplen, utekjøkken diverse steinlagte uteplasser med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 10.09.2010 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

#### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Varmekabler i gang, stue og bad.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk foregående år var 10 700 kwh. Hytten har vært i bruk hele året.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.



### Andre utgifter

Selger har Tv / bredbånd fra Telenor for kr. 1498,- pr mnd.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 222 700,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hytte kr 12 550,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 9 145 575,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 3 800,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felles strøm/utelys, renhold/renovasjon, reparasjon og vedlikeholdskostnader, nedbetaling av felles lån, snøbrøyting, forretningsførsel, revisjon, møter/kurs, bygningsforsikring, drift og vedlikehold badebrygge og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. 3 800,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

### Kommunale avgifter

2024

11 590

Inkludert eskatt, vann og avløp.

### Andel fellesgjeld

Kr. 8 825,- pr. 31.12.2023.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

### Andel fellesformue

Kr. 6 972,- pr. 31.12.2023.

### Lånevilkår fellesgjeld

Sameiet har ett annuitetslån fra DNB (låne nummer: 1213.81.17454) med flytende rente på 6,5% med 4 terminer per år. Resterende saldo pr. 01.06.2024 er på kr. 270 987,- med innfrielse i 2027.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 754 011,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

### Sameiet

Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie - Org. nr. 992 853 301

Forretningsfører: Solibo AS

Styreleder: Jan Erik Sverre

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 83698057.



### **Regnskap**

Sameiet hadde i 2023 ett overskudd på kr. 48 227,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter legges ved salgsoppgave.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan "Møvik Feriested" og "Møvik vest" med angitte formål Fritidsbebyggelse, kjørevei og offentlig parkering/friområde/friområde i sjø.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta

kontakt med megler for mer informasjon.

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Det er mulighet for rask overtagelse. Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de

grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.



# Kjøpsvilkår

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på [www.partners.no](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post [henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no) eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

## Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig



som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingsstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

#### **Eier**

Eier er Frode Nilsen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Sildebaugen 4.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 126, bnr. 1, snr. 3 i Moss.  
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 192240111.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

www.stavlund.no: 750,00

Markedspakke: 16 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 28.06.2024



The background features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

# TEKNISKE DOKUMENTER

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Sildebaugen 4, 1560 LARKOLLEN

MOSS kommune

# gnr. 126, bnr. 1, snr. 3



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Nedre Glomma Takst AS

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



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 20043-1853

Referansenummer: Y11529

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Neseøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

### Rapportansvarlig

Svein Neseøen  
Uavhengig Takstingeniør  
nesoeeen@online.no  
900 64 180



Oppdragsnr.: 20043-1853

Befaringsdato: 04.06.2024

Side: 2 av 17



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverketloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av 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 Verdi ([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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av hytte på et plan med en liten hems. Hytten har en bra standard. Eier har bygd denne selv sammen med sin far som er fagmann. Fliselagt normalt utstyrt bad. Nytt kjøkken med integrert utstyr. Det er lagt ned masse arbeider på utearealer. Hytten virker bra vedlikeholdt. Helt nytt kjøkken med integrert utstyr. Nye dusjveggen, toalett og innredning med vask 2022-24. Ny varmtvannstank. Ny terrassedør. Utvendig vedlikehold har sameie i fellesskap.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Taket er isolert med 30 cm mineralull og kryss utluftet i følge eier. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

Papp tekke, dette er originalt. Det er sameie som har ansvar for dette.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Alt er originalt.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 15 + 5 cm mineralull i følge eier. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand. Gavl mot vannet blir malt i år.

Vinduer med tolags energiglass, dette er stort sett i bra stand.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass, denne har noen småskader. Ny terrassedør med tolags energiglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Store uteplasser i brostein, skifer, fliser, utegrill/kjøkken. Markise over noe. Dette er ikke målt opp.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malt MDF panel på vegger. Fliser og laminat på gulver. Malte taker. Delevegger og lett taker er isolert i følge eier.

Etasjeskille i betong hele 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Elementpipe. Feieluke ute. Peisinsats i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Konstruksjonen på badet er originalt. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Nye dusjvegger 2022, toalett fra 2022, innredning med vask fra 2024. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran slik det er. Eier har gjort membranarbeider selv. Bra fall på gulv men kanter inn til dusjen er høyere terskel dør så vann utenfor dusj vil renne ut ved dør og ikke til sluk. El.vifte i vegg, noe lyd i denne, tilluft i dør. Varmekabler. Noen hull i vegger fra tidligere oppskrudde ting. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Tapet og malt panel på vegger, fliser på gulv, malt tak. Helt ny Ikea innredning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn. Ventilator med kullfilter. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue. Eier har paplirer fra Ikea og rørlegger som ligger i egen perm med garantier.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordeleskap med avrenning på badet. Stoppekran og vannmåler ved inntak i kjøkkenbenken og en stoppekran ute.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 110 liter fra i år på hemsene, lagt opp vannstopper her.

Hytten har naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmekabler lagt i uteplass under tak i følge eier, disse er ikke tilkoblet. Varmekabler i gang/hall, bad og stue/kjøkken i følge eier.

El.skapet står i bod/garderobe. 32 amp hovedsikring, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser blir merket før salg. Samsvarserklæring fra 28/05-24. Eier har nylig hatt el.sjekk og har dokumentasjon på dette.

6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Hele hytten står på fjell/steinfylling til fjell i følge eier.

Drenering er steinfylling.

Jackon ringmurselementer.

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra hytten og ut. Stoppekran og vannmåler ved inntak kjøkkenbenk + stoppekran ute.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

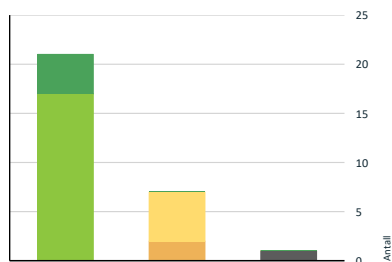
#### Fritidsbolig

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



## Sammendrag av boligens tilstand

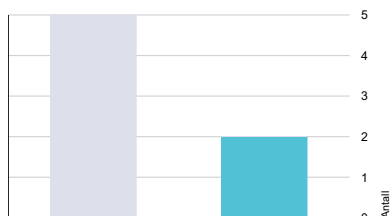
### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



Byggeår  
2008

#### Standard

Eiendommen består av hytte på et plan med en liten hems. Hytten har en bra standard. Eier har bygd denne selv sammen med sin far som er fagmann. Fliselagt normalt utstyrt bad. Nytt kjøkken med integrert utstyr. Det er lagt ned masse arbeider på utearealer.

#### Vedlikehold

Hytten virker bra vedlikeholdt. Helt nytt kjøkken med integrert utstyr. Nye dusjveggen, toalett og innredning med vask 2022-24. Ny varmtvannstank. Ny terrassedør. Utvendig vedlikehold har sameie i fellesskap.

### UTVENDIG

#### TO 2 Taktekkning

Papp tekke, dette er originalt. Det er sameie som har ansvar for dette.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Alt er originalt.

#### TO 1 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 15 + 5 cm mineralull i følge eier. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand. Gavt mot vannet blir malt i år.

#### TO IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Taket er isolert med 30 cm mineralull og kryss utluftet i følge eier. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

#### TO 1 Vinduer

Vinduer med tolags energiglass, dette er stort sett i bra stand. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

#### TO 2 Dører

Malt inngangsdør med tolags isolerglass, denne har noen småskader. Ny terrassedør med tolags energiglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har noen småskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store uteplasser i brostein, skifer, fliser, utegrill/kjøkken. Markise over noe. Dette er ikke målt opp.

### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

Malt MDF panel på vegger. Fliser og laminat på gulver. Malte taker. Delevegger og lett taker er isolert i følge eier.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong hele 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

#### TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke ute. Peisinnatts i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Konstruksjonen på badet er originalt. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Nye dusjvegger 2022, toalett fra 2022, innredning med vask fra 2024. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran slik det er. Eier har gjort membranarbeider selv. Bra fall på gulv men kanter inn til dusjen er høyere terskel dør så vann utenfor dusj vil renne ut ved dør og ikke til sluk. El.vifte i vegg, noe lyd i denne, tiluft i dør. Varmekabler. Noen hull i vegger fra tidligere oppskrudde ting. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak. Før det ble satt inn dusjvegger i 2022 hadde det ikke vært dusjet på vegger i følge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv men kant inn til dusjen er høyere terskel dør så vann utenfor dusj vil renne ut ved dør og ikke til sluk. Varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kant inn til dusjen er høyere terskel dør så vann utenfor dusj vil renne ut ved dør og ikke til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det lages tilgang til sluk for vann utenfor dusjone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran slik det er. Eier har gjort membranarbeider selv. Foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Nye dusjvegger 2022, toalett fra 2022, innredning med vask fra 2024.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, noe lyd i denne, tiluft i dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe lyd i vifte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må sannsynligvis byttes snart.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 0 Overflater og innredning



## Tilstandsrapport

Tapet og malt panel på vegger, fliser på gulv, malt tak. Helt ny Ikea innredning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøp/fryseskap og mikroovn. Ventilator med kullfilter. Fliser mellom og underkaper. Åpent mot stue. Eier har papirer fra Ikea og rørlegger som ligger i egen perm med garantier.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 0 Avtrekk

Ny ventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på badet. Stoppekran og vannmåler ved inntak i kjøkkenbenken og en stoppekran ute.

#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

#### TO 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

#### TO 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 110 liter fra i år på hemslen, lagt opp vannstopper her.

#### TO 1 Andre installasjoner

Varmekabler lagt i uteplass under tak i følge eier, disse er ikke tilkoblet. Varmekabler i gang/hall, bad og stue/kjøkken i følge eier.

#### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i bod/garderobe. 32 amp hovedsikring, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser blir merket før salg. Samsvarserklæring fra 28/05-24. Eier har nylig hatt el.sjekk og har dokumentasjon på dette.

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)?  
Ja

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

#### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

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



## Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Hele hytten står på fjell/steinfylling til fjell i følge eier.

#### 1 TO 1 Drenering

Drenering er steinfylling.

#### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Jackon ringmurselementer.

#### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra hytten og ut. Stoppekran og vannmåler ved inntak kjøkkenbenk + stoppekran ute.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

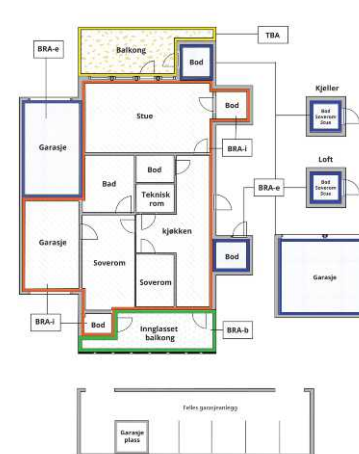
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealen 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 avgrenset 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70			70			70
<b>SUM</b>	<b>70</b>						<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/hall, Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod/garderobe		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er for små vinduer på to soverom i følge dagens krav når det gjelder lysforhold, størrelse på vinduer.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	66	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Svein Nesøen Frode Nilsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	126	1		3	24726.5 m <sup>2</sup>	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sildebaugen 4

#### Hjemmelshaver

Nilsen Frode

#### Eierandel

1 / 32

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde. Vei helt frem til eiendommen. Flott utsikt til vannet. Fine bademuligheter. Fine turområder. Felles sandvolleyball bane, lekeplass og badebrygge. Eier har leid bryggeplass ca. 5 min gange fra eiendommen. Flott skjørgard i umiddelbar nærhet.

#### Adkomstvei

Privat.

#### Tilknytning vann

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

#### Tilknytning avløp

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

#### Regulering

Dette er ikke sjekket.

#### Om tomten

Gruset gårdsplass. Parkeringsplass for opptil 5 biler. Det er lagt ned masse arbeider i utearealer. Brostein og skiferlagte plasser. Utekjøkken. Masse utelys. Div. steinmur og forskjellige arrangement med stein, skifer og betong. Noe plen. Flott utsikt.

#### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2008



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	04.06.2024		Gjennomgått	7	Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilståkeholdt 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og 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), monteres ikke for å sjekke dampspærren 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 ei-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: Bygghvervets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (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 brukslid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREÅLBeregning 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningsassakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningsassakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklærning med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklærning - 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/personvernklærning/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/Y11529>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240111		
Adresse	Sildebaugen 4				
Postnr.	1560	Sted	LARKOLLEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	gjensidige	Polise/avtalnr			
Selger 1 Fornavn	Frode	Etternavn	Nilsen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakelag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar



7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
 Firmanavn \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_

**TILLEGGSKOMMENTAR**

\_\_\_\_\_ dette er en hytte

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:  
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller  
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller  
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom  
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.  
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850  
Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.  
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 31/05/2024 16:58:24 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3103 Gnr.: 126 Bnr.: 1 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse: Sildebaugen 4  
Gatenr: 13950  
Kommune: MOSS  
Postkrets: 1560 LARKOLLEN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:04.03.2024 kl. 11.00

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGE

R

Rettingshavere til eiendomsrett

2008/729420-1/200 09.09.2008

HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK !  
Omsetningstype: Friitt salg  
NILSEN FRODE  
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2020/1965303-1/200  
09.01.2020 12:15

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK \*  
Panthaver: EIKA  
BOLIGKREDITT AS



2022/1334414-1/200  
23.11.2022 21:00

ORG.NR: 885 621 252  
ELEKTRONISK INNSENDT

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK \*  
Pantthaver: Marker Sparebank  
ORG.NR: 937 884 672

#### SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

##### Servitutter i grunn:

1937/1003-1/87 18.06.1937 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om garasje/parkering  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1944/1760-1/87 17.11.1944 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR:  
3103 GNR: 126 BNR: 11  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1944/1761-1/87 17.11.1944 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR:  
3103 GNR: 126 BNR: 11  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1944/1761-2/87 17.11.1944 ERKLÆRING/AVTALE

BYGGEFORBUD PÅ  
NÆRMERE ANGITT  
AVSTAND/OMRÅDE  
Overført fra gnr 26 bnr 10  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1945/773-2/87 12.06.1945 BESTEMMELSE OM  
BEBYGGELSE  
Bestemmelse om generende  
virksomhet  
Overført fra gnr 26 bnr 23  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1946/1044-3/87 20.05.1946 BESTEMMELSE OM  
BEBYGGELSE  
Bestemmelse om generende  
virksomhet  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1958/990008-1/87 07.11.1958 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
RETTIGHETSHAVER  
RYGGE ELEKTRISITETSVERK  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

1962/2000-1/87 21.05.1962 BESTEMMELSE OM GJERDE  
Bestemmelse om generende  
virksomhet  
Overført fra gnr 18 bnr 51  
Med flere bestemmelser

1975/3318-2/87 15.05.1975 GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

ERKLÆRING/AVTALE  
BYGGEFORBUD PÅ  
NÆRMERE ANGITT  
AVSTAND/OMRÅDE  
Overført fra gnr 26 bnr23  
Med flere bestemmelser  
Rett for kommunen til å anlegge  
og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

2007/852651-1/200 23.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: MOSS  
KOMMUNE  
KOMMUNALTEKNIKK  
ORG.NR: 976 636 414  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann og  
kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
Overført fra: KNR: 3103 GNR:  
126 BNR: 1

#### GRUNNDATA

2008/486643-1/200 16.06.2008 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/32

2020/1621760-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING

Tidligere:  
KNR: 0136 GNR: 26 BNR: 1  
FNR: 0 SNR: 3

2024/704069-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3002 GNR: 126 BNR: 1  
FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.  
EIENDOMMENS  
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.





STAVLUND  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Henning Hesselberg Sildebaugen 4  
Vår referanse: 3412875/23420824  
Bestilling: C3 2024-03-05 (10) 78

Dato  
05.03.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
852651	200	23.10.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3103 MOSS	126	1	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2007/852651/200  
Uthentet 2024-03-11 12:19

Side 1 av 4



*Teknisk administrasjon i Rygge  
972 636 417*

### AVTALE

Mellom undertegnede eiere/utbyggere av eiendommene, gnr. 26 , bnr. 1 og Rygge kommune, er i dag inngått slik avtale:

1. Grunneieren og utbygger av gnr. 26 , bnr. 1, gir Rygge kommune rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger over sin eiendom i hht. vedlagt kartskisse datert 23.04.2007
2. Grunneieren og utbygger kan ikke oppføre eller tillate oppført permanent bebyggelse eller anlegg av noen art over ledningene eller nærmere disse enn 5 meter, slik at skade kan oppstå. Videre forplikter grunneieren/utbyggeren seg til ikke å foreta arbeider som kan skade ledningene eller gjøre disse vanskelig tilgjengelige. Ledningstraseen skal ikke inneholde busker, trær el. lignende som som gjør ledningene vanskelig tilgjengelig.
3. Rygge kommune har rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot å erstatte skader og bringe terrenget tilbake i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.
4. Denne avtale blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 26 , bnr. 1, i Rygge, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra Rygge kommune.
5. Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav Statens kartverk har ett og partene hvert sitt.

Rygge, den 22.06.07  
Rygge, den 22.06. 2007

*UTBYGGER ELEV AS*  
*981688589*

*PAAL GUNDELVEN*  
(Grunneier/Utbygger)

*PAAL GUNDELVEN*  
(Rygge kommune)

*1 HATT GENERALMUNNET AV 27.10.04.*

*Hjemmelshaver til eiendommen til  
Moss Bygningsarbeiderforening org: 987778385.*



Doknr. 852651 Tinglyst: 23.10.2007  
STATENS KARTVERK



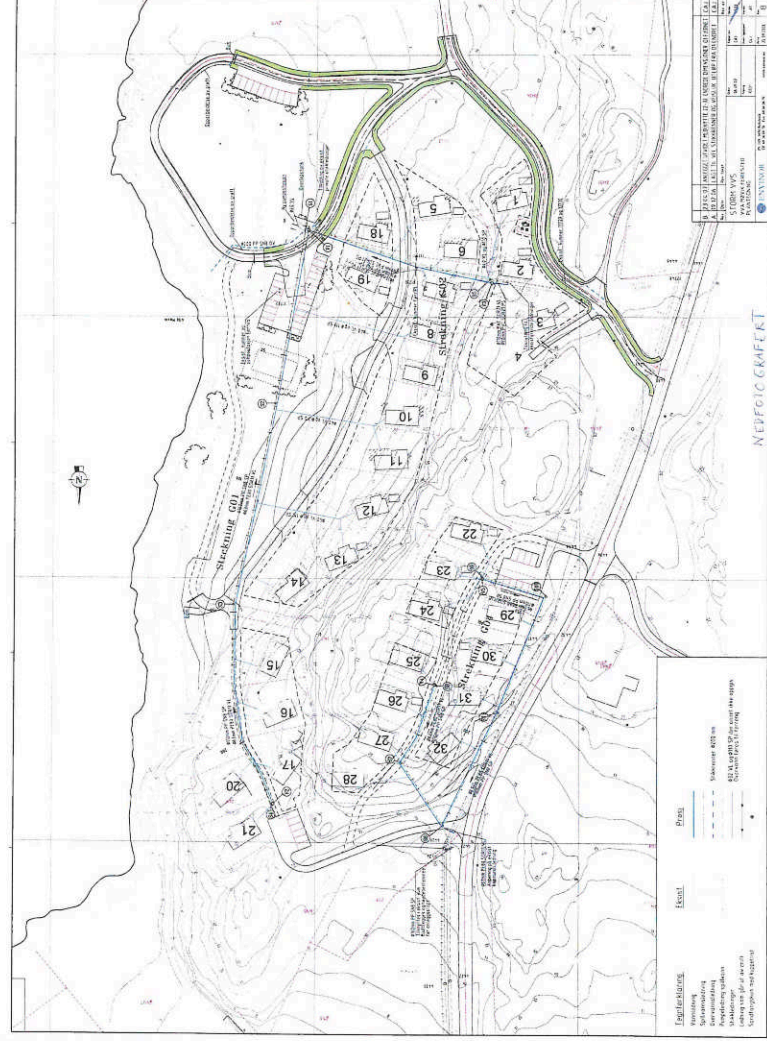
Attestert kopi av dok.nr. 2007/852651/200  
Uthentet 2024-03-11 12:19

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2007/852651/200  
Uthentet 2024-03-11 12:19

Side 3 av 4







7. august 2007

**Ad. samtykke til tinglysing av gnr. 26, bnr. 1 i Rygge kommune**

Vi bekrefter med dette at vi samtykker til tinglysing av vedlagte erklæring / avtale med Rygge kommune.

Ved evt. spørsmål i sakens anledning, ber jeg om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen  
for Meglergaarden AS

  
Tommy Skovly  
Daglig leder / Partner  
Tlf dir: 69 20 25 60 / mob: 99 400 600  
Epost: skovly@meglergaarden.no

Vedlegg: firmaattest Meglergaarden AS



STAVLUND  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Henning Hesselberg Sildebaugen 4  
Vår referanse: 3412877/23420834  
Bestilling: C3 2024-03-05 (10) 79

Dato  
05.03.2024

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
486643	200	16.6.2008	SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	126	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Refus  
 Rygge Kommune  
 Tekniske tjenester  
 Byggesak og Geodata  
 Org.nr. 876 639 414 mva

**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn <b>MEALERGÅRDEN AS</b>	Bilag for brukstilsynsnummeret  Doknr: 486643 Tinglyst: 16.06.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse <b>STORØY 6</b>	
Postnr.   Poststed <b>1531 Moss</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <b>487 708 204</b>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens nr.	Kommunens navn	Grn.	Bnr.
	<b>0136 RYGGE</b>		<b>26 1</b>

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer) 2)	Navn	Ideell andel %
<b>487 778 385</b>	<b>MOSS BYGNINGSARBEIDERFORENING</b>	<b>1/1</b>

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S-nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-leggs-areal (6)	S-nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-leggs-areal (6)	S-nr.	For-mål (4)	Brak (teiler) (5)	Til-leggs-areal (6)
1	B	1	13	B	1	25	37				
2	B	1	14	B	1	26	38				
3	B	1	15	B	1	27	39				
4	B	1	16	B	1	28	40				
5	B	1	17	B	1	29	41				
6	B	1	18	B	1	30	42				
7	B	1	19	B	1	31	43				
8	B	1	20	B	1	32	44				
9	B	1	21	B	1	33	45				
10	B	1	22	B	1	34	46				
11	B	1	23	B	1	35	47				
12	B	1	24	B	1	36	48				
Sum tellere:				<b>32</b>	= nevner:	<b>32</b>					

4. Supplerende tekst 7)

ØBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal desuten oppgitt hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato **16/4-08** | Rekvirentens underskrift 

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å svgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

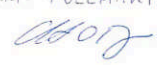
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).


c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <b>Moss 11/4-08</b>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <b>BOLIG EIEENDOMSVIRK IHT. FULLMÅKT</b>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameieandelen reduseres) <b>14/4-08</b>
		

Dato **16/4-08** | Rekvirentens underskrift 



**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Stad, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Beføring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt §)

Tillatelsen er inn tatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Grnr. | Bnr. | Fester. | Snr. | Kommune *Rygge*

Dato *26 1* | Stempel og underskrift *Bjørn Mikalsen*

*29/5-2008*

*Opplysningsvesenetsvesen i Rygge*

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Fellet for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettstilførelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter erseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter erseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameieiets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato *19/4-08* | Rekvirentens underskrift *[Signature]*



Rygge Kommune



Reitt kopi bekreftes  
*WS*

*Staden Karløkk Eiendommen  
Tinglysningen  
3507 Hønefoss*

*12/6.08*

*Vedr. Gn. 26 Gn. 104 i Rygge.  
Vedr. Gn. 26 Gn. 1. i Rygge.*

*Det erklæres hermed at eiendommen  
gjelder et areal som omfattes av  
Kommuneplan, reguleringsplan eller  
bebyggelsesplan eller plan og bygnings  
loven, og eiendommen er i planene  
utlagt til annet enn landbruksområde*

*Med hilsen  
Bjørn Mikalsen*



Rygge kommune  
Tekniske tjenester  
Byggesak og geodata  
Org.nr. 976 636 414 mva



Rett kopi bekreftes  
WS

### FULLMAKT

Det bekreftes at Hans Olav Bjerketvedt (fpnr. 070467 28917) har fullmakt til på vegne av Bolig & Eiendomsutvikling AS (org.nr. 981 688 589) å foreta alle disposisjoner i forbindelse med eiendommene gnr. 26, bnr. 1, i Rygge kommune.  
+ bnr 94  
+ bnr 104

Fullmakten omfatter:

- inngåelse av kjøpekontrakter for kjøp og salg
- inngåelse av salgsoppdrag med megler
- aksept av kjøpetilbud
- seksjoneringer
- underskrift av pantobligasjoner og sikringsobligasjoner
- underskrift av skjøter

Moss, 07.08.07

Hans Olav Bjerketvedt  
Styreformann

Paal Gundersen  
Styremedlem - adm.dir

FULLMAKTEN GJELDER FORTSATT

GJELDER FORTSATT  
OG RETT KOPI BEVITNES  
Moss, 27/11 - 08  
Fredrik Thoring  
Aut. Eiendomsmegler MNEF

OG RETT KOPI BEVITNES  
Moss, 27/11 - 08  
Fredrik Thoring  
Statsaut. Eiendomsmegler



Rett kopi bekreftes  
WS

### UGJENKALLELIG GENERALFULLMAKT

Undertegnede:

Moss Bygningsarbeiderforening org. nr. 987 778 385

gir herved ugjenkallelig fullmakt til:

Ressursgruppen AS, org. nr. 983 474 896

til på enhver måte å råde over

Møvik feriested, gnr. 26, bnr. 1, 94 og 95 i Rygge kommune.  
+ bnr 104

Fullmakten omfatter enhver rett knyttet til eiendommen, så som å foreta/begjære byggemelding, deling, oppmåling, seksjonering og ethvert arbeide i den sammenheng, samt å gi salgsoppdrag, avtale markedsføring, akseptere bud, undertegne kjøpekontrakter, utstede skjøter, undertegne pantobligasjoner og alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med et salg, samt å motta oppgjør ved salg.

Nærværende fullmakt kan videretransporteres.

Fullmakten kan tinglyses på eiendommen.

Moss, den 27.10.2004

For Moss Bygningsarbeiderforening

Jeg/vi bevitner herved at denne fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskrivene er over 18 år.

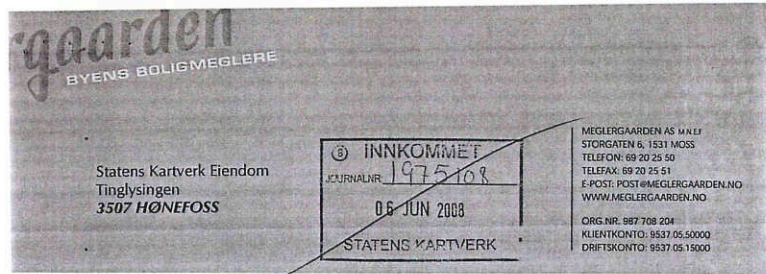
Navn:   
Alder:   
Adresse:

Navn:   
Alder:   
Adresse:



Nærværende generalfullmakt transporteres til Bolig & Eiendomsutvikling AS 27/11-08  
  
HANS-OLAV BJERKETVEDT  
PAAL GUNDERSEN





16. april 2008



Ad. samtykke til seksjonering av gnr. 26, bnr. 1 i Rygge kommune

Vi bekrefter med dette at vi samtykker til seksjonering av ovennevnte eiendom, hvor vi har tinglyst urådighetserklæring.

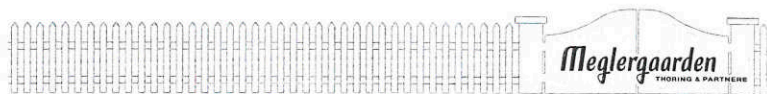
Ved evt. spørsmål i sakens anledning, ber jeg om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen  
for Meglergaarden AS

*Tommy Skovly*  
Tommy Skovly  
Daglig leder / Partner

Tlf dir: 69 20 25 60 / mob: 99 400 600  
Epost: [skovly@meglergaarden.no](mailto:skovly@meglergaarden.no)

Vedlegg: firmaattest Meglergaarden AS



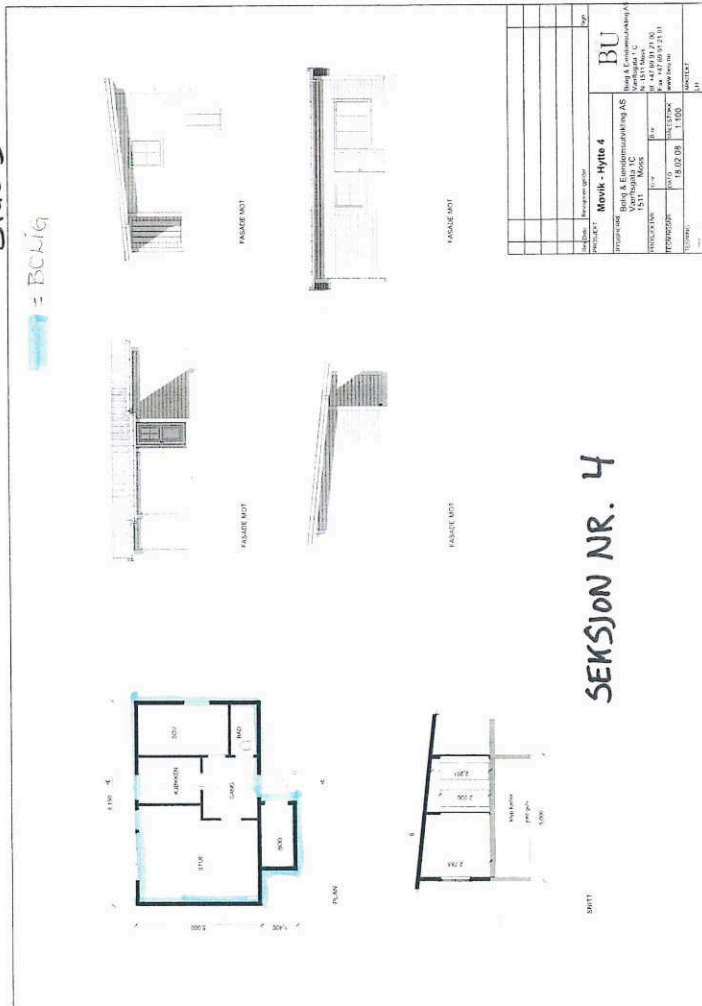
Side 1



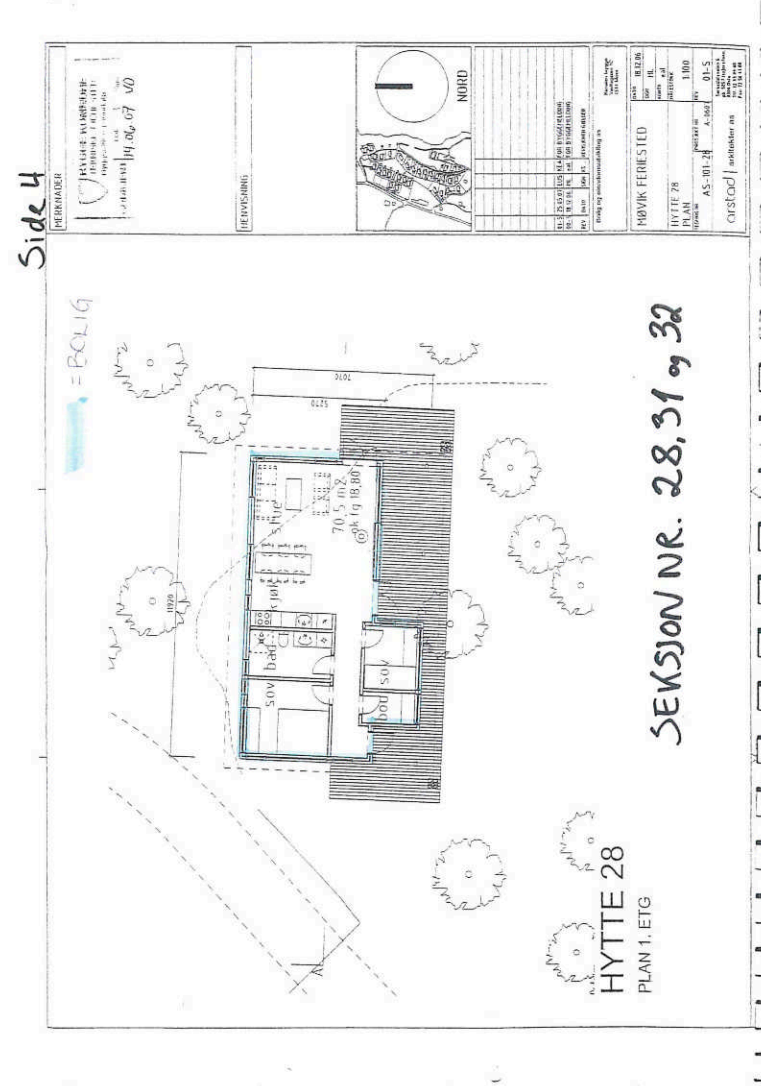
Side 2



Side 3







Side 2

MEKKNADER

HEVVISNING

NORD

SEKSIJON NR:  
1, 2, 3, 5, 7, 12, 13  
17, 18, 22, 23, 24, 26, 30

**HYTE 3**  
PLAN 1. ETG

12.1	24.1	31.1	32.1	33.1	34.1	35.1	36.1	37.1	38.1	39.1	40.1	41.1	42.1	43.1	44.1	45.1	46.1	47.1	48.1	49.1	50.1	51.1	52.1	53.1	54.1	55.1	56.1	57.1	58.1	59.1	60.1	61.1	62.1	63.1	64.1	65.1	66.1	67.1	68.1	69.1	70.1	71.1	72.1	73.1	74.1	75.1	76.1	77.1	78.1	79.1	80.1	81.1	82.1	83.1	84.1	85.1	86.1	87.1	88.1	89.1	90.1	91.1	92.1	93.1	94.1	95.1	96.1	97.1	98.1	99.1	100.1	101.1	102.1	103.1	104.1	105.1	106.1	107.1	108.1	109.1	110.1	111.1	112.1	113.1	114.1	115.1	116.1	117.1	118.1	119.1	120.1	121.1	122.1	123.1	124.1	125.1	126.1	127.1	128.1	129.1	130.1	131.1	132.1	133.1	134.1	135.1	136.1	137.1	138.1	139.1	140.1	141.1	142.1	143.1	144.1	145.1	146.1	147.1	148.1	149.1	150.1	151.1	152.1	153.1	154.1	155.1	156.1	157.1	158.1	159.1	160.1	161.1	162.1	163.1	164.1	165.1	166.1	167.1	168.1	169.1	170.1	171.1	172.1	173.1	174.1	175.1	176.1	177.1	178.1	179.1	180.1	181.1	182.1	183.1	184.1	185.1	186.1	187.1	188.1	189.1	190.1	191.1	192.1	193.1	194.1	195.1	196.1	197.1	198.1	199.1	200.1
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------


Bilbygg og anleggsmontasje AS  
Kontor: 30.08.09  
1111 Viken

**MØVIK FERIESTED**  
LØS  
MØVIK  
KJØPSTED  
1:100

**HYTE 3**  
PLAN  
Hytte nr. AS-101-3  
07-S

Arstod arkitekter as


Logo



Moss kommune

**Kommuneplankart**

Eiendom: 126/1/0/3  
Adresse: Sildebaugen 4  
Dato: 31.05.2024  
Målestokk: 1:2000



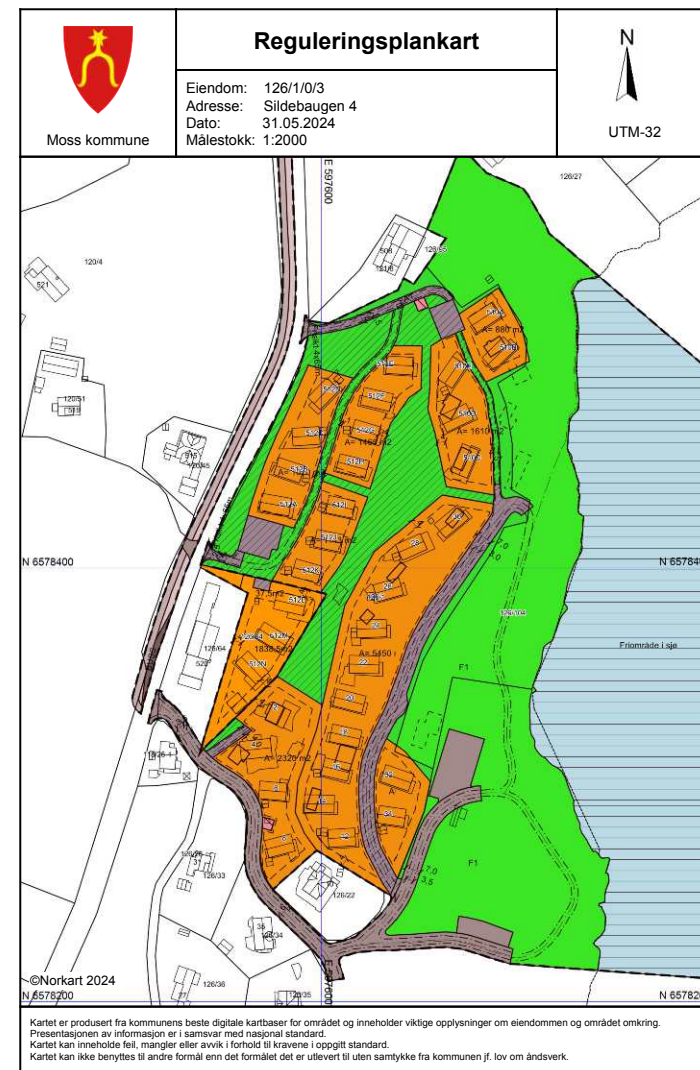
UTM-32

©Norkart 2024

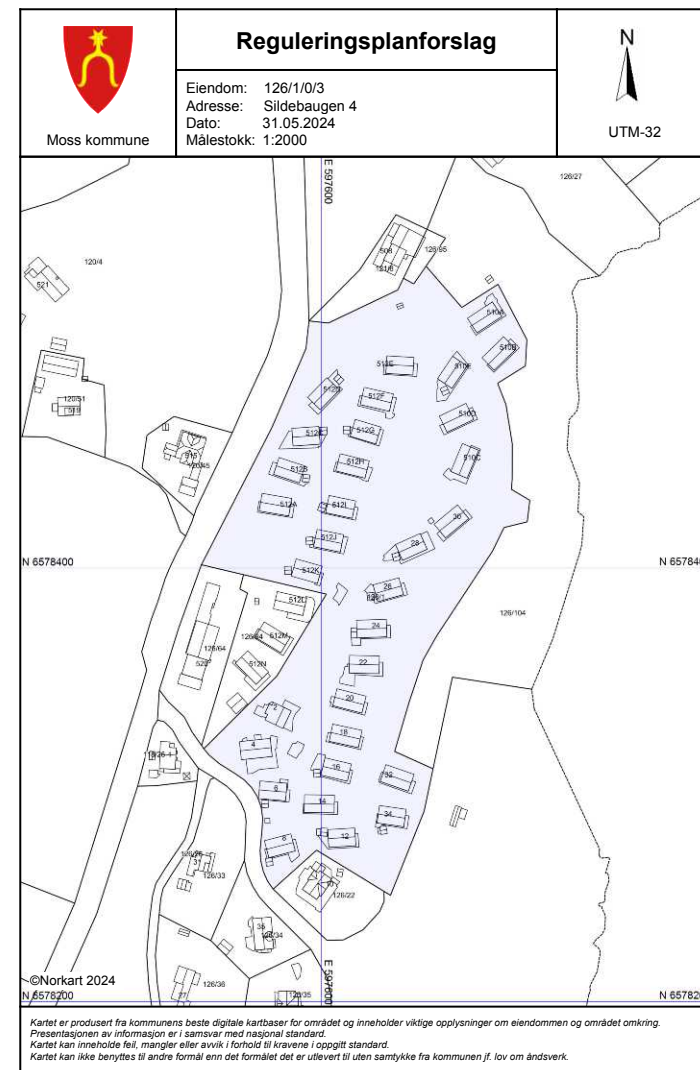
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Forbudsgrense gje
	Strandlinje sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Abc Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
	Område for fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Friområder
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
	Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friskitslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Abc
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:	REVISJONER:
Igangsettingsvarsel: 25.11.2004	
1.gangsbehandlet: 26.04.2005	Rev. etter 1.gangsbehandling: 08.07
Ny 1.gangsbehandlet: 31.08.2005	Rev. Etter ny 1.gangsbehandling: 01.03
Offentlig ettersyn: 10.12.2005	
Kommunestyrevedtak: 22.06.2006	

### § 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområde vist på plankart datert 18.03.2005, sist revidert 01.03.2005.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder:  
-Område for fritidsbebyggelse.
- Offentlige trafikkområder:  
-Kjøreveg.  
-Offentlig parkering.
- Friområder:  
-Offentlig friområde.  
-Offentlig friområde i sjø.
- Fareområder:  
-Høyspenningsanlegg.
- Fellesområder:  
-Felles avkjørsel.  
-Felles parkeringsplass.  
-Felles grøntanlegg.

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

#### 3.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Før bygninger og anlegg tas i bruk skal felles utearealer og friområder være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer opparbeides påfølgende vår.

Før det igangsettes byggearbeider på enkelttomter innenfor planområdet skal vegger og kryss adkomst til tomta være opparbeidet.

Vegetasjonsplan og tekniske planer for vegger med vegbelysning og overvannsystem, vann- og avløpsledninger, samt høyspentanlegg med trafo skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak (byggetillatelse).

#### 3.2 ILLUSTRASJONSPLAN

Til reguleringsplanen er det utarbeidet illustrasjonsplan sist revidert 14.09.06 etter vedtak i kommunestyret den 22.06.06. Illustrasjonsplanen er bindende med hensyn på antall hytter så tillates på eiendommen – satt til maksimalt antall 32 hytter.

#### 3.3 SITUASJONSPLAN | ✖

Dersom feltutbygging med flere enn 3 hytter skal gjennomføres samtidig, skal **situasjonsplan** utarbeides. Planen skal i tillegg til bygninger og anlegg, vise eksisterende og planlagt terrengvegetasjon og eventuell etappevis utbygging.

For utbygging av fritidsboliger enkeltvis eller renovering av eksisterende hytter, kreves ikke bebyggelsesplan. For bebyggelsen gjelder fortrinnsvis husplassering i tomtas nordøstre hjørne møneretning i terrengets hovedretning dersom ikke lokale forhold på tomta tilsier andre løsninger.

#### 3.4 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter),
- vegetasjon (eksisterende og nyplanting),
- hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden,
- adkomstforhold,
- uteoppholdsarealer,
- tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, beleg, renovasjon, belysning samt husplassering og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk,
- bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder).

#### 3.5 VEGETASJON

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til (byggetillatelse), og kan bare gjøres innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter.

Parkeringsplasser skal skjermes med grupper av busk- og trevegetasjon. Rundt trafostasjon åpent terreng skal grunneier(e) sørge for skjermplanting av naturlig vegetasjon.

#### 3.6 GJERDER OG INNHEGNINGER

Gjerder og innhegninger innenfor planområdet er ikke tillatt, med unntak av inngjerding av eventuell småbarnslekeplass.

#### 3.7 KABLER

Det skal avsettes plass for framføring av høyspent/lavspenkabler og tilstrekkelig antall nettstasjoner. Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

Eksisterende ledningsnett som krysser området skal legges i bakken.

#### 3.8 VANN OG AVLØP

Både eksisterende og ny fritidsbebyggelse innenfor byggefeltene skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett.

#### 3.9 UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen, får en god form, materialbehandling og fargesetting (kommunen kan nekte godkjenning av farger som vil være skjemmende for strøket eller vil framtre uheldig i landskapet). Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. Det er viktig at bebyggelsens form eller materialbruk ikke gjør den unødige eksponert mot sjøen.

### 3.10 FRISIKTSONER

Alle frisiktsoner utformes i henhold til kommunale krav, og krav fra Statens Vegvesen. Frisikt må holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. med høyde mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

### 3.11 UTBYGGINGSAVTALER

Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides en utbyggingsavtale for å klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene, samt ansvarsforholdene mellom utbyggeren og kommunen.

## § 4 BYGGEOMRÅDER

### 4.1 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

#### a) Type bebyggelse

Feltene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8 reguleres til område for fritidsbebyggelse. Det tillat oppført fritidsbebyggelse og /eller renovering av eksisterende hytter.

#### b) Utnyttelse

Samlet bebygd areal på tomten skal ikke overstige 90m<sup>2</sup>.

#### c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gjennomsnittlig gesimshøyde maks. 4,0m og gjennomsnittlig mønehøyde maks. 5,5m. Takvinkel skal være mellom 18 og 27 grader. Maks tillatt fasadelengde 12,0m. Taklengde skal ikke overstige 13,0m.

Kommunen skal påse at bebyggelsen mest mulig underordner seg naturpreget i området og godkjenne fargen på hytta. Lyse farger vil ikke bli tillatt. Taktekking skal utføres med material som har matt eller mørk virkning.

#### d) Byggegrenser

Avstand fra formålsgrænse/tomtegrænse til bygning skal være minimum 4 m. Avstand fra felle avkjørsel/parkering til bygning skal være minimum 1,0m. Avstand fra offentlig veg til bygning være 5,0m fra senter veg, fra Fv.B-335 (Kurefjordvegen) gjelder 15,0m byggegrense fra sent veg.

Frittliggende boder kan plasseres 1,0m fra eiendomsgrense til nabotomter. Plassering av boc vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med fritidsboligen. Det tillates ikke oppført garasjer på hyttetomtene.

#### e) Adkomst og parkering

Fritidsboligene skal ha adkomst fra kommunal veg eller felles avkjørsel med biloppstillingsplass tomta eller i felles parkeringsanlegg.

For felt B3, B4, B5 skal det avsettes plass til en biloppstillingsplass pr. boenhet på tomta. For B1, B2, B6, B7, B8 skal det avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet på felles parkeringsplass (FP1 og FP2).

#### f) Offentlig ferdsel

Felles grøntanlegg og internveger i området skal være åpne for offentlig ferdsel.

## § 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### 5.1 KJØREVEG

Hovedadkomst til området og veg inn i det offentlige friområdet reguleres til offentlig kjøreveg (veg 1) med regulert bredde 7,0m, herav asfaltert kjørebane 3,5m. På hver side av veien skal etableres skulder 0,25m og grøft 1,5m. Kryss mot Kurefjordvegen (FvB-335) skal utbedres i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.

### 5.2 OFFENTLIG PARKERING

I tilknytning til offentlig friområde legges det til rette for opparbeidelse av to offentlige parkeringsplasser, merket P1 og P2 på plankartet. Parkeringsplassene skal kunne benyttes av brukerne av friområdet og som gjesteparkering for hytteeierne.

Det må legges til rette for tilstrekkelig manøvreringsareal for liten lastebil.

Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til kommunale krav.

## § 6 FRIOMRÅDER

### 6.1 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Område F1 reguleres til offentlig friområde, som vist på plan. Områdene skal fungere som all tilgjengelig rekreasjonsareal ved sjøen.

Det tillates opparbeidet toalettbygg, avfallstasjon, pumpehus, sandvolleyballbane, tursti "blomstersti," minigolfbane og lignende innenfor område F1. Eksisterende busk- og treveget skal bevares. Eventuell fjerning av trær / rydding av buskvegetasjon skal kun foretas etter godkjenning av planmyndigheten i Rygge kommune.

Detaljplanlegging og opparbeidelse av friområdene skal ta sikte på å sikre allmennhetens interesser. Utforming av friområdene skal redregjøres for i egen plan. Byggverk og anlegg kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

Det tillates ikke opplag av småbåter på friområdet eller i strandsonen.

### 6.2 OFFENTLIG FRIOMRÅDE I SJØ

Det nære sjøområdet til planområdet reguleres til offentlig friområde i sjø, som vist på plan. I regulerte området tillates ikke permanent båtfeste eller båtopplag. Grave- og mudringsarbeid ikke tillatt.

## § 7 FAREOMRÅDER

### 7.1 HØYSPENNINGSANLEGG

Eksisterende trafo (H1) og ny trafo (H2) reguleres til fareområde, høyspenningsanlegg.

## § 8 FELLESOMRÅDER

### 8.1 FELLES AVKJØRSEL

Fra offentlig veg opparbeides felles avkjørsler som adkomst til hyttetomtene eller til felles parkeringsanlegg. Felles avkjørsler er merket FA1, FA2, FA3 og FA4 på plankartet. FA1, FA2 FA3 skal ha regulert bredde 4,0m og FA4 skal ha regulert bredde 7,0m.



### 8.2 FELLES PARKERINGSPLASS

Områdene merket FP1 og FP2 på plankartet reguleres til felles parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal tilfredsstillende parkeringskravet på en biloppstillingsplass pr. tomt for feltene som ikke har biloppstilling på tomta. FP1 skal være felles parkeringsplass for feltene B2. FP2 skal være felles parkeringsplass for feltene B6, B7 og B8.

### 8.3 FELLES GRØNTANLEGG

Områdene merket FG1, FG2, FG3, FG4 og FG5 reguleres til felles grøntanlegg. Områdene ha funksjon som vegetasjonssone mot veg, gangadkomst til fritidsbebyggelse, uteoppholdsareal samt areal for bevaring av eksisterende vegetasjon.

Innenfor område FG1 skal eksisterende skogsvegetasjon bevares. I samme området tillates opparbeidet avfallstasjoner. Langs område B8 og FP2 skal det etableres ny vegetasjon som skjerm mot fylkesvegen. Det skal plantes buskvegetasjon av stedegne arter.

Område FG2 er avsatt til adkomst til feltene B6, B7 og B8. Adkomstvegen skal opparbeides vist på reguleringsplankartet, med vegbredde 2,5m. Adkomsten skal opparbeides som en skogsveg, for eksempel med dekke av grusarmert gress. Det tillates kjøring til tomtene kun ved frakt av utstyr og lignende, ikke daglig kjøring. Biler skal ikke parkeres ved tomtene.

Innenfor område FG3 og FG4 skal eksisterende skogsvegetasjon bevares bl.a. for å opprettholde kollens silhuett. Det er lagt inn passasjer mellom felt B2-B3 og B6-B7 for allmenn ferdsel i området.

Område FG5 har funksjon som adkomst til feltene B1 og B2 langs eksisterende sti.

Det tillates kjøring til tomtene via FG 2 og FG 5 kun ved frakt av utstyr og lignende, ikke daglig kjøring. Biler skal ikke parkeres ved tomtene.

Regulerte felles grøntanlegg skal vedlikeholdes og driftes av hytteeierne i regi av et sameie, hyttelag eller lignende.



§ 3.3 endret slik at kravet om bebyggelsesplan ble erstattet med situasjonsplan i.h.h.t vedtak i Det faste utvalg for plansaker i møte 28.11.06, sak 0086/06 (mindre vesentlig endring).

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan "MØVIK VEST", RYGGE KOMMUNE Gnr.26 Bnr.: 94

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:	REVISJONER:
Igangsettingsvarsel: 08.10.2007	
1.gangsbehandlet: 03.03.2008 sak 63/08	
Offentlig ettersyn: 14.03.-18.04.2008	
2.gangsbehandlet Plan- og miljøutvalget: 17.06.2008 sak 36/08	
Kommunestyrevedtak: 11.09.2008 sak 68/08	

### § 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområde vist på plankart datert 08.10.2007, sist revidert 06.05.2008.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder:
  - Område for fritidsbebyggelse.

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

#### 3.1 ILLUSTRASJONSPLAN

Til reguleringsplanen tilhører illustrasjonsplan; Tegning nr.0717 av 04.02.08. Illustrasjonsplanen er å oppfatte som bindende for utbygging ved 3 stk nye fritidsboliger.

#### 3.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Før bygninger og anlegg tas i bruk skal alle utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer opparbeides påfølgende vår.

Før det igangsettes byggearbeider på enkelttomter innenfor planområdet skal vegger og kryss for adkomst til tomta over gnr.26 bnr.1 fra Larkollveien være opparbeidet (Jfr. gjeldende reguleringsplan for hyttefeltet i nord-øst, tidligere Møvik feriested).

Vegetasjonsplan og tekniske planer for fremføring av vegger med eventuelt vegbelysning og overvannsystem, vann- og avløpsledninger, samt elektrisk anlegg med trafo skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak (byggetillatelse).

#### 3.3 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter),
- vegetasjon (eksisterende og nyplanting),
- hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden,
- adkomstforhold,
- uteoppholdsarealer,
- tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjon, belysning samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk,
- bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder).

#### 3.4 VEGETASJON

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (byggetillatelse), og kan bare gjøres innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter.

Åpent terreng etter inngrep skal istandsettes og tilføres skjermplanting av naturlig vegetasjon slik at nytt skogsbilde re-etableres.

#### 3.5 GJERDER OG INNHEGNINGER

Gjerder og innhegninger innenfor planområdet er ikke tillatt. Unntak fra dette gjelder vurdering av sikring mot fjellskrent. Eventuelle sikringstiltak skal vurderes i samråd med, og godkjennes av Rygge kommune før etablering.

#### 3.6 KABLER

Det skal avsettes plass for framføring av høyspent/lavspentkabler og tilstrekkelig antall nettstasjoner. Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

#### 3.7 VANN OG AVLØP

Ny fritidsbebyggelse innenfor byggefeltene skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett.

#### 3.8 UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting (kommunen kan nekte godkjenning av farger som vil være skjæmmende for strøket eller vil framtre uheldig i landskapet). Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. Det er viktig at bebyggelsens form eller materialbruk ikke gjør den unødig eksponert mot sjøen.

#### 3.9 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatorens varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50, (Kulturminneloven) §8.

### § 4 BYGGEOMRÅDER

#### 4.1 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

##### a) Type bebyggelse

Tomten i sin helhet (FB) reguleres til område for fritidsbebyggelse. Det tillates oppført fritidsbebyggelse med inntil 3 enheter.

##### b) Utnyttelse

Samlet bebygd areal på enkelttomt skal ikke overstige 90m<sup>2</sup>.

##### c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gjennomsnittlig gesimshøyde maks. 4,0m og gjennomsnittlig mønehøyde maks. 5,5m. Takvinkel skal være mellom 18 og 27 grader. Maksimalt tillatt fasadelengde 12,0m. Taklengde skal ikke overstige 13,0m.

Kommunen skal påse at bebyggelsen mest mulig underordner seg naturpreget i området og skal godkjenne fargen på hytta. Lyse farger vil ikke bli tillatt. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.

##### d) Byggegrenser

Avstand fra formålsgrænse/tomtegrænse til bygning skal være minimum 4 m. Frittliggende boder kan plasseres 1,0m fra eiendomsgrænse til nabotomter. Plassering av bod skal vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med fritidsboligen. Det tillates ikke oppført garasjer på hyttetomtene.

##### e) Adkomst og parkering

Fritidsboligene skal ha adkomst fra Larkollveien via gnr.26 bnr.1 (jfr. §3.1). Det skal avsettes og opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på felles parkeringsplass i henhold til illustrasjonsplan.



**PLANBESKRIVELSE  
TIL REGULERINGSPLAN FOR  
"MØVIK VEST"  
RYGGE KOMMUNE  
Gnr.26 Bnr. 94**

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:	REVISJONER:
Igangsetningsvarsel:	08.10.2007
1.gangsbehandlet:	03.03.2008 sak 63/08
Offentlig ettersyn:	14.03.-18.04.2008
2.gangsbehandlet Plan- og miljøutvalget:	17.06.2008 sak 36/08
Kommunestyrevedtak:	11.09.2008 sak 68/08

**FORSLAGSSTILLERE**

Planen er utarbeidet av Landskapsarkitektene Berg & Dyring AS, forslagsstiller er grunneier Bolig og Eiendomsutvikling AS.

**KART- OG PLANGRUNNLAG**

Planen er utarbeidet på digitalt kartgrunnlag levert av Rygge kommune. Tomten er i kommuneplanen avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.

**PLANOMRÅDET**

Planområdet består som søndre del av en skogkledd fjellkulle – Hallingsås - som strekker seg i retning nord-syd med Larkollvegen langs kollens vestsida. Tomten består av et relativt kupert terreng med vesentlig fjell i dagen. I syd er tomten sprengt ut for å gi plass til eksisterende garasjebygg. Mot vest har tomten nabogrense med Møvik handel som ligger inntil Larkollveien. Mot nord og øst grenser tomten mot eksisterende hyttefelt (tidligere Møvik feriested) med inntilliggende arealer bestående av henholdsvis felles grøntområder, og områder avsatt til fritidsbebyggelse.

Arealplanen omfatter kun 1 privat eiendom (gnr./bnr.26/94) på 1876m<sup>2</sup>

**PLANBESKRIVELSE**

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av 3 stk. nye hytter. Det må påregnes terrengmessige tiltak for nødvendig arrondering til bebyggelse og adkomst, samt sanitære anlegg. Eksisterende terreng og vegetasjon i hyttefeltet skal imidlertid så langt det lar seg gjøre bevares. Ved etablering av ny vegetasjon skal det benyttes busk- og trevegetasjon av naturlige arter.

Feltet får biladkomst og egen parkering via regulert adkomst til det nye hyttefeltet i nord fra Larkollveien. Det er tilrettelagt eksisterende og ny teknisk infrastruktur med god kapasitet i umiddelbar nærhet for tilknytning av vann, avløp og el-forsyning.

John Berg  
Landskapsarkitekt MNL A

**REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE**

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M14	Fuglevik båthavn	25.01.1972
M21	Bjørke	03.04.1974
M22	Øreåsen sentrale del	08.04.1974
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.1974
M25	Larkollen Nord	14.02.1975
M27	Øreåsen, felt K	08.06.1976
M31	Øreåsen, felt A-B-C	27.11.1978
M32	Blomsholm	19.03.1979
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.1982
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982
M37	Fuglevikåsen	28.03.1983
M38	Heia	19.04.1983
M40	Myra - Fjellom	28.02.1984
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984
M42	Frydenlund	05.09.1984
M43	Kallum søndre	06.09.1984
M44	Øreåsen, felt II	20.09.1984
M47	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad- Moss grense Del 7	07.11.1984
M48	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5	12.12.1984
M49	Ørebråten	12.04.1985
M49/E98	Del av Ørebråten	04.02.1999
M50	Ørekroken	12.04.1985
M51	Kallum - Dyre - Heia, Del 1, Alt.2	21.01.1986
M51/E97	Reiersens Gartneri / Endring	19.12.2002
M52	Øreåsen, Felt J	22.04.1986
M53/E2003	Stasjonsvn.19, Halmstad / Endring	12.11.2003
M54	R.v.118 / Øreåsvn. / Varnavn. Alt.1	10.06.1986
M55	Storebaug Rasteplass E-6	17.12.1985
M56	Holter	12.02.1987
M57	Del av Såstad	12.02.1987
M58	Kallum - Dyre - Heia, Del 5	03.02.1987
M59	Syverstomta	03.02.1987
M60	Årvold Næringsområde	16.06.1987
M60/E96	Årvold Næringsområde / Endring	25.09.1997
M61	Hollenderstien	06.10.1987
M63	Del av Hananhalvøya	02.03.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991
M66/E97	Eskelund / Endring	18.06.1998
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988
M68	Rekkestad	26.01.1989
M69	Tollefsrødkogen	26.01.1989
M69/E2000	Tollefsrødkogen/Endring Reg.plan for Magnusbingen	01.11.2001
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989
M71	Kallum - Dyre - Heia, Del 4	08.09.1988
M73	Interkommunalt Avløpsrenseanlegg, Fuglevik	20.02.1997
M74	Reguleringsplan Roth, Larkollen	11.04.2002
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993
M79	Smedhusåsen	26.08.1993
M84	Larkollneset	21.12.1992
M84/E04+18	Larkollneset Hyttefelt	15.02.2018
M88	Kryss Medgårds kogen - Larkollvn.	05.03.1992
M91	Hakkeråsen Nord	14.04.1992
M98	Gang- og sykkelsti F.v. B-335 Hakkeråsen-Møvik Handel	25.09.1997
M100 / E97	Fuglevik Nord / Endring	25.03.1999
M103	Fuglevik Syd	04.02.1999
M105	Larkollveien / Billmannsbakken	08.09.1994
M106	Reg.plan for Rygge Sivile Lufthavn	19.06.2003
M106/E06	Reg.plan Rygge Siv. L.havn/Endring	25.01.2007
M107	Del av Hasle / Årefjorden øst	29.01.1998
M112	Gang-sykkelsti Dyrevn. 135-154	16.01.1992
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996
M115	Larkollveien/Vardeveien	05.09.1991
M121	Bebygg.plan for del av Årvold gård	31.08.1993
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.1994
M122/E04	Kløverbo	22.03.2007
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993
M126	Reg.plan Heimdalenga alt. II	02.09.1999
M128	Reg.plan Larkollvn.-Hvitnesbukta	03.04.2003
M129	Bebygg.plan del av Smedhusåsen II	25.09.2001
M130	Bebyggelsesplan "Røeds"	17.01.1995
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003
M134	Smedhusåsen II	21.11.1996
M135	Reguleringsplan for Kurelia	25.03.1999
M136	Fuglevik Nord Bebyggelsesplan område 1	14.11.1995
M137	Del av Wilskow / Årefjorden øst	29.01.1998
M138	Bebygg.plan felt B8 Smedhusåsen	30.01.1996

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M139	Årvollskogen	15.09.1998
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M143	Støtvigskogen	27.09.2001
M144	Reg.plan for Ekholt Golfpark	19.12.2002
M146	Kjærnes hagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrødn. (30/183)	14.06.2000
M149	Bebyggelsesplan Bygdetunet	22.04.1997
M150	Larkollveien-Støtvig	14.12.2000
M151	Reguleringsplan Rørvik	06.04.2006
M153	Bebygg.plan Klosterveien Hageby	15.12.1998
M154	Reg.plan E6 4-felt Råde gr.Moss gr.	27.09.2001
M157	Peterson Barriere A/S	13.12.2001
M158	Reguleringsplan for Aasen (82/6)	21.06.2001
M160	Reg.plan for del av Feste	13.02.2003
M161	Bebygg.plan Heimdalenga felt B3	12.06.2001
M162	Bebygg.plan for del av Hasle (83/2)	26.02.2002
M163	Bebygg.plan Søndre Dyre (92/6)	23.04.2002
M164	Bebygg.plan Heimdalenga felt B4	08.10.2002
M165	Reg.plan Såstadbråten	31.03.2005
M167	Gang-/sykkelvei Pytten - Rygge Kirke	14.10.2004
M168	Reg.plan for del av Østre Årefj.vei	19.06.2003
M170	Reg.plan for del av Baugsåsen	19.06.2003
M171	Reg.plan for Fredskjærødegård	19.06.2003
M171/E07	Fredskjærødegård/Endring	17.06.2008
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003
M173	Reg.plan for Vang Skole alt.2	12.11.2003
M175	Reg.plan for Møvik feriested	22.06.2006
M177	Reguleringsplan for Storeng	04.03.2010
M179	Detailreg.plan felt B4/B5 Heimdalenga	29.10.2009
M180	Reg.plan for Grefsrødgrenda	27.10.2005
M181	Reg.plan for Fje om nord	27.10.2005
M182	Reg.plan / endring Festevn.nord	06.04.2006
M184	Reg.plan for del av Eskelund	04.05.2006
M185	Bebygg.plan felt B16-17 Smedhusåsen	30.05.2006
M188	Utvidelse av Fuglevik Båthavn	21.06.2007
M190	Reg.plan Carlsminde	04.03.2010
M191	Reg.plan for Gongsgrinda	11.12.2008



Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/kraft
M192	Gang- og sykkelvei langs Larkollveien	13.12.2007
M193	Reg.plan Heimdal Syd	17.06.2008
M194/E13	Reg.plan for del av Norrøna/Endring	21.05.2015
M197	Reg.plan Sjøveien 35 og 39	15.11.2007
M198	Reg.plan Holteveien 2	11.12.2008
M199	Reg.plan for Kligenberg (34/25)	07.05.2009
M202	Reg.plan for Ka umlia 18	20.05.2010
M203	Reg.plan Lille Rygge Næringspark	17.12.2009
M205	Bebygg.plan Vitnesveien 3	17.06.2008
M206	Reg.plan for Kirkegrenda syd	26.02.2009
M207	Gang-/sykkelvei Rådhuset/Dilling St.	18.06.2009
M208	Reg.plan for Solstad	16.10.2008
M209	Del av Møvik	11.09.2008
M214	Reg.plan for Midtveien	18.06.2009
M215	Reg.plan Rabekk/Melløs (Moss/Rygge)	24.09.2009
M219	Gang-/sykkelvei Dilling st.Vesteråsvn.	04.03.2010
M226	Detaljregulering for Lønnerhagen	10.05.2012
M226/E14	Detaljregulering for Lønnerhagen/ Endring	26.03.2015
M229	Detaljregulering for rundkjøring, Årvoldforbindelsen	20.06.2013
M232	Detaljregulering for s-v langs Dyreveien	21.06.2012
M235	Reg.plan for Fuglevikjordet	04.03.2010
M236	Detaljregulering for Hotell Støtvig vest	15.12.2011
M238	Områderegulering for Solli – Gatu - Vårli	03.04.2014
M238/E18	Områderegulering for Solli – Gatu – Vårli – mindre endring	20.09.2018
M239	Detaljregulering for gsv langs Flyplassveien	26.06.2013
M240	Detaljregulering for Bankveien 25-27	06.02.2012
M241	Detaljregulering for Ryggeveien 250 252 260	19.06.2014
M242	Detaljregulering for Bankveien 24	25.04.2019
M243	Detaljregulering for Eskelund Syd	31.10.2013
M244	Detaljregulering for Parkveien 27	08.12.2014
M245	Detaljregulering for Sollitun	26.09.2013
M247	Områderegulering for Huggenesskogen næringsområde	03.04.2014
M248	Detaljregulering for Ny ungdomsskole på Bredsand	19.06.2014
M249	Detaljregulering for Skoglyveien 11	12.12.2013
M250	Detaljregulering for Dyreveien 100	18.06.2013
M251	Detaljregulering for Støtvigenga	14.02.2019
M253	Detaljregulering for Hestehagen - Årvollskogen 21	27.05.2015
M256	Detaljregulering for Lillebaug	03.09.2015
M259	Detaljregulering for Carlbergveien 1-3	03.09.2015
M261	Detaljregulering for Gubbeskogen terrasse	26.03.2015

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/kraft
M265	Detaljregulering for del av Såstadbråten	16.06.2016
M267	Detaljregulering for Solhøitunet	16.06.2016
M268	Detaljregulering for del av felt G, Halmstad	14.12.2017
M269	Detaljregulering for del av Larkollveien 4	15.12.2016
M270	Detaljregulering for del av Ryggeraet	21.03.2017
M275/E20	Detaljregulering for Solliveien 33-35	14.12.2017
M276	Detaljregulering for landbruksunderganger Dilling - Såstad	14.02.2019
M277	Detaljregulering for teknisk bygg – Carlberg	21.06.2018
M278	Detaljregulering for Huggenesskogen næringsområde N-3	21.06.2018
M280	Detaljregulering for overvannshåndtering på gnr. 67 bnr. 1	21.06.2018
M281	Detaljregulering for Fredskjærødegård	21.06.2018
M283	Detaljregulering for Larkollneset hyttefelt 2	15.02.2018
M284	Detaljregulering for ny vannforsyning – Årvoll – Moss	25.04.2019
M285	Detaljregulering for utvidelse av Støtvig hotel	20.09.2018
M286	Detaljregulering for del av Huggenesskogen N2A – N2B	25.04.2019
M287	Detaljregulering for del av Carlbergveien	13.12.2018
M288	Detaljregulering for Midtveien 1	25.04.2019
M290	Detaljregulering for Kjærnesshagen 3	13.02.2020
<b>Moss</b>		
42	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31	24.02.1965
52	REIER DEL AV GNR 5/1 - SKOLETOMT	24.07.1967
57	GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN	05.11.1968
64	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN GNR. 27 OG 148. KLEIVAOMRÅDET	11.02.1970
73	ØRE. DEL AV KVARTALET SOLIELUNDEN - SOLVEGEN OG ØREVEGEN	25.05.1971
74	MALAKOFF. DEL AV OMRÅDET ØST FOR B. KRISTENSENS VEG.	06.10.1971
79	GJERREBOGEN II	22.06.1972
85	KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN	15.02.1973
88	BELLEVUE. EIENDOMMEN	04.06.1973
90	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE	22.08.1973
92	TIGERPLASSEN. OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN.	05.11.1973
93	RAMBERGÅSEN. BOLIGOMRÅDE	19.12.1973
94	BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA	30.01.1974
95	BAKKEN - ORKERØD. DEL AV BAKKEN ORKERØD	28.04.1974
98	FRAMNES. DEL AV FRAMNES, GNR 3, BNR. 7, VEST FOR KARLSTADVEGEN	28.06.1974
99	GRINN - GNR 33/5	19.11.1974
100	REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET	18.12.1974

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
101	HELGERØD. HELGERØDGATA 48	23.12.1974
102	REFSNES. REFSNESALLEEN 36 - Tomt for fritidshus	22.01.1975
104	HELGERØD. GIMLEKRYSSSET	30.06.1975
105	ØREOMRÅDET. DEL AV ØRE	18.07.1975
107	REFSNES OG TRONVIK. OMRÅDET MELLOM BEKKEFARET, SVALEVEGEN, SOLEFAL	12.08.1975
111	MOSESSEKOGEN. DEL AV RØYSVEGEN OG KRÅKEVEGEN.	06.01.1976
112	KAMBO - DEL AV GNR 29, BNR 7, ( KLOAKKRENSANLEGG)	14.01.1976
115	MOSESSEKOGEN. SLYNGVEGEN 78	17.08.1976
119	Thorneløkka	13.01.1977
120	MOSESSEKOGEN. DEL AV MOSESSEKOGEN, GNR 27/144	19.01.1977
121	GRINDVOLD. NORDRE DEL AV FELT H	11.05.1977
122	Snuplass i Liavegen	19.04.1977
124	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT H	15.07.1977
125	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT G, OG DEL AV SYKEHUSTOMTEN	02.08.1977
126	SKREDDERÅSEN. FELT F	16.09.1977
127	KRAPFOSS. OMRÅDET MELLOM SKOLEKOLLEN, KRAPFOSSVEGEN, GJERREBOGENO	24.01.1978
128	KAMBO. DEL AV SKOLEÅSEN	14.03.1978
129	TORDERØD. OMRÅDET RUNDT VANNBASSENGET	18.05.1978
129B	Norrøna	03.10.1978
130	ØREOMRÅDET. DEL AV OMRÅDET MELLOM RYGGEVEGEN OG FR. SOLIES VEG	06.11.1978
131	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6	28.09.1979
133	TORDERØD / HELGERØD. BOLIGOMRÅDE, FRIOMRÅDE, BYGGOMRÅDE	18.09.1979
134	GRIMSRØD - ØVRE. TH. KITTELSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSSSET	04.11.1980
137	ØREHAVNA OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN - ØREVEGEN - GRENSEN MOTRYGGE	18.12.1980
138	Krapfoss. Området mellom Vålervegen, Aksel Olsensveg og Svingen	19.03.1981
140	REIER DEL AV REIER GNR 5, BNR 1 (IDRETTSANLEGG)	27.04.1981
141	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM SKREDDERÅSEN OG E-6 (INDUSTRI,FRILUFT	08.07.1981
144	KAMBO OMRÅDET VED KAMBO STASJON (BOLIGOMRÅDE)	21.08.1981
147	BRÅTEN JELØY KURBAD M.M.	29.06.1982
148	Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3	06.09.1982
149	Trolldalen mellom Elgvn., Oslovn., Peer Gynts Veg og Grindvoldveen	06.09.1982
151	HELGERØD HELGERØDGATA 55-57 SAMT DEL AV MICHAEL SUNDTS GATE	28.10.1982
152	Nedleggelse av del av Michael Sundts gate	28.09.1982
153	SENTRUM KONGENSGT 37/ BYFOGD SANDBERGSST 30	26.01.1983
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbacken	28.04.1983
155	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.	28.04.1983

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
157	Tronvikskogen - Felt II, III, og IV	08.12.1983
158	Strandområdene ved Søly og Vårli	17.01.1984
159	REIER DEL AV REIER GÅRD, GNR 5, BNR 1	30.01.1984
161	Skarmyra. Området mellom Byfogd Sandbergs Gate, Klostergata	24.04.1984
162	Kvartalet Klostergata - Vogts Gate - Wergelands Gate - EidsvoldsG	12.06.1984
163	Tronvikskogen med tiliggende uregulerte områder	12.06.1984
164	KALLUM VARNAVEGEN 7	18.09.1984
165	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM VEVEBARKEN/SKREDDERVEGEN OG INNSLAGET	18.09.1984
166	Skoggt. 2	06.11.1984
167	KAMBO/NØKKELAND DEL AV OMRÅDET - STEINERSKOLE	06.11.1984
168	NORDRE JELØY SJØHAUG GNR 15 BNR 3	06.11.1984
169	THORBJØRNSRØD DEL AV GNR 38/1 - BEGRENSET AV THORBJØRNSRØD, VÅLE	20.12.1984
170	Framnes. Strandpromenaden 17	12.02.1985
171	Kallum. Bakkevegen	12.02.1985
172	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene	30.04.1985
173	Solgaard Skog. Eksisterende og nytt industriområde	30.04.1985
174	Orkerød. Del av Orkerød - Gnr 26, Bnr 17	18.06.1985
177	Del av Patterød	17.09.1985
178	Området Fjordvegen 27 og Værlegata 32 Boligområde	17.09.1985
180	Kambo. Del av Nøkkeland - skole - boligområde	11.02.1986
181	Bjerget/Kongens gate	11.02.1986
182	Varden. Terrassehus	08.04.1986
183	Verket / Sponvika. Deler av området begrenset av Innfartsvegen, Os	08.04.1986
184	Kambo. Nordre del av Skoleåsen	08.04.1986
185	Krapfoss. Skolekollen	24.06.1986
186	Solgaard Skog. Vålervegen 159	24.06.1986
187	Mølleområdet	24.06.1986
188	Nedleggelse av gangveg mellom Bøygen 2 og Knappeståperen 6	24.06.1986
190	Krapfossvegen (gang og sykkelveg)	16.09.1986
192	Grimsrød. Bråtengata 78	16.09.1986
193	Ramberg. Del av arealet ved Ramberg skole. Tomt for barnehage	09.12.1986
196	Orkerød. Opphevelse av deler av reguleringsplan for del av Orkerød	03.03.1987
197	Øreområdet. Del av Solielunden 26 (avlastningshjem m.v.)	03.03.1987
199	Thorbjørnsrød - Sydsbogen	16.06.1987
200	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbacken, Kong Haakons Plass	16.06.1987
201	Skredderåsen. Del av Skredderåsen til kirketomt	16.06.1987
205	Kambo - Nøkkeland. Revidert plan med utvidet reg.grense mot nord.	22.03.1988
206	Sentrum, Vålervegen 14/16	22.03.1988
207	Kambo, Oslovegen 231/233	24.05.1988



Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/kraft
208	Øreområdet mellom Solielunden - H. N. Hauges veg og Solvegen	24.05.1988
209	Kvartalet Bergersborgvegen - llevegen - Refsnesalleen - Tronvikveg	13.09.1988
210	Øreområdet H.N.Hauges Veg 55/59	13.09.1988
212	Nøkkeland (søndre del) Luenbakken vest	13.09.1988
213	Nøkkeland, området øst for spinnesiden	13.09.1988
215	Kvartalet Høyenhaldgata, Fjellveien, Skolegata og Byfogd	13.12.1988
216	Ørevegen 57	23.02.1989
217	Høyenhaldgate 1, 3, 5, 7, 9, og Nyquistgate 8 og 10	15.06.1989
219	Del av Nøkkeland, nordre del	21.09.1989
221	Patterød, mellom Gamle Vålervegen og RV 120	20.09.1990
223	Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høyenhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holtelekka	20.09.1990
224	Dobbeltspor Akershus grense - Møllebakken, ParkeringsanleggKambo	30.12.1990
225	PATTERØD - BOLIGOMRÅDE	31.01.1991
227	Rosnes Del av Rosnes - Betongen	06.06.1991
228	Kanalområdet, Sjøbadet, Ferjeleiet	12.03.1992
229	Rosnes Eddavegen 10	30.04.1992
231	Torderødåsen Bassengvegen 15	02.10.1992
232	Dyrevegen, Melløsbakken, Fr. J. Holsts veg og Høyenhaldgate	16.04.1993
233	KAMBO - DOBBELTSPOR FRA MØLLEBAKKEN TIL SANDBUKTA	10.12.1992
234	RV 118 - Rundkjøring Høyden	10.02.1993
236	KAMBO - OMRÅDET MELLOM SJØEN, NSO, NSB MV - INDUSTRI OG	04.11.1993
237	Industriområde Kambo NSO	23.09.1993
239	Solgaard, Renovasjonsanlegg mv.	06.05.1994
242	Refsnes Gods	28.09.1995
243	Grimsrød Gård	08.02.1996
244	Sverres gt., Øisteins gt., Helgerød gt., Harald Hårfagres gt.	13.06.1996
245	Del av Bellevueåsen	13.06.1996
246	Torpedostasjonen på Tronvik	30.06.1996
247	Jeløy Radio / Tronvik Gård	30.10.1996
248	Tankanlegg og tilhørende havneområde i sjøen ved Kambo	06.03.1997
249	Øre Solvegen 33	06.03.1997
250	Kambo Senter	06.03.1997
251	Krapfoss, området Fluavegen og del av Furuåsen	24.04.1997
252	Melløs stadion, Melløs skole	28.08.1997
253	Verket skole og barnehage	28.08.1997
254	JELØY NORDRE - KIPPENES HYTTEGREND	30.01.1997
255	Tronvik, Bjørn Bjørnstads veg 1-13	29.01.1998
256	E6 GJENNOM MOSS	26.03.1998
257	Bjerget	23.03.1998

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/kraft
258	DEL AV ORKERØD	26.03.1998
259	Varnavegen 5 og Borgermester Aases gate 7	02.04.1998
260	Melløsparken	28.05.1998
261	Sundbryggene	18.06.1998
262	REFSNESALLEEN 75	18.06.1998
263	Rosnes	01.10.1998
264	SENTRUM - KROGSVOLDNEBBA	01.10.1998
265	Kvartalet mellom Dronningens gate, Ibsens gate, Th. Petersons gate og Torggaten	26.11.1998
266	KROSSERN - DEL AV GAMLE MOSS VERFT	14.01.1999
267	SØLY - SØLY BÅTHAVN	14.01.1999
268	FRAMNES - KARLSTADVEGEN 37 OG 38	11.02.1999
269	Del av Rosnes (Institusjonsområde)	29.04.1999
270	Justisbygget	10.06.1999
271	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN	02.09.1999
272	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN	27.03.2000
273	VANEM - DEL AV VANEM SAMEIE	30.05.2000
274	KRAPFOSS - VÅLERVEGEN 65 MV.	27.05.2000
275	MOSSESKOGEN - OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN	18.09.2000
276	Sundstredet 2	20.11.2000
277	MOSSESKOGEN - VERKSÅSEN	20.11.2000
278	KAMBO - BOMSTASJONER EV 6	16.02.2001
279	ØRE - ØREBUKTA BÅTHAVN	20.02.2001
280	MOSSESKOGEN - OSLOVEGEN 64 OG 66	20.02.2001
281	KRAPFOSS - SØNDRE ELVEGATE 3, 7, OG 8A	20.03.2001
282	KAMBO - OSLOVEGEN 366 MV.	20.03.2001
283	NORDRE JELØY - NES CAMPING	22.05.2001
284	REFSNES - REFSNESBAKKEN 1 MV	22.05.2001
285	FRAMNES - BRÅTENGATA 81 OG 85	19.06.2001
286	VÆRVEN - JELØY STRANDPARK	08.12.2001
287	Skreddervegen 4 og 6	26.02.2002
288	MOSSESKOGEN - RØYSÅSEN SYD	28.05.2002
289	TYKKEMYR NÆRINGSPARK	18.06.2002
290	Grindvold. Peer Gynts Veg 5	29.10.2002
291	Sentrum. Kongensgate 33	17.12.2002
292	KLEBERGET - DEL AV SAMORDNET REG.PLAN FOR JERNBANE, RIKSVEG OG	25.03.2003
293	Sentrum - Kirkeparken VGS	29.04.2003
294	Glassverket	29.04.2003
294B	Delfelt B5 og B6 i reguleringsplan for Glassverkstomta	25.05.2010
295	BELLEVUE, FAGERLIVEGEN 2A / MOSS KOMMUNE	17.06.2003

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
296	MOSS PUKKVERK	09.12.2003
297	GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1	09.12.2003
298	SKREDDERVEIEN 4 OG 6	09.12.2003
299	Solgård Skog mot E6	24.02.2004
300	Høienholm kirkegård	11.05.2004
301	Vålerveien 52	14.12.2004
302	Værftsgata 8-10 mv.	05.04.2005
303	Reguleringsendring for del av Orkerød	10.05.2005
304	Noreødegården	21.06.2005
305	Ørehavna 7	21.06.2005
306	KULPEÅSEN ØST	20.09.2005
307	Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2	01.11.2005
308	Refsnesstranda nord	13.12.2005
309	Torderød	28.02.2006
310	Svalevegen/Paviljongen - søndre del	20.06.2006
311	Orkerødparken	20.06.2006
312	GLASSVERKET	24.10.2006
313	MELLØS STADION VEST	24.10.2006
314	SØLY BARNEHAGE	24.10.2006
315	HOPPERN	24.04.2007
316	ORKERØDGATA 41 og ARNE GARBORGS VEG 6	03.06.2007
317	MOSS GLASSVERK	26.06.2007
318	REIER SKOLE OG BARNEHAGE	26.06.2007
319	NØKKELAND SKOLE - IDRETTSANLEGG	20.04.2009
320	Rosnes båthavn	22.06.2009
321	RABEKKGATA	01.12.2008
322	KLOSTERGATA 44	07.12.2009
323	VERKET	15.02.2010
324	Småbåthavn-Kambokukta	15.02.2010
325	PEER GYNTS VEI 60	25.05.2010
326	Rosnes boliger	15.02.2010
327	Skoggata bo- og servicesenter	30.12.2010
328	Varnaveien 30	20.06.2011
329	Sponvika	20.06.2011
330	Værven del av Jeløy Strandpark (Industriområde)	20.06.2011
331	Vanem Industriområde	20.06.2011
332	Thorbjørnrud Gård	20.06.2011
333	OLE VIGS GATE 9 OG 11	19.09.2011
334	Vårli Bråtengata 58 Detaljregulering (Boliger)	12.12.2011
335	Jeløy kirkegård	27.02.2012
336	Kulpeåsen Detaljregulering Felt B8 (Boliger)	18.06.2012

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
337	Kanalområdet Nord - Jeløy	18.06.2012
338	Tronvikveien 1	17.09.2012
339	Tykkemyr, K1	22.10.2012
340	Regplan Møllebakken 50	22.10.2012
342	Detaljregulering for Sponvika 1	12.11.2012
343	Sjøhagen C4	28.02.2013
344	Orkerødgaten 41	22.04.2013
345	Karlstadveien 37	23.09.2013
346	Øreveien 37	28.10.2013
347	Skarmyra	28.10.2013
348	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)	09.12.2013
349	Refsnes gods	24.02.2014
350	Kambo - Møllebakken 40	28.04.2014
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
353	Ørejordet barnehage	16.06.2014
354	Kulpeåsen B7	20.10.2014
355	Nore og Vanem	24.11.2014
356	Nore Moss Pukkverk	15.12.2014
357	Vålerveien 130	23.02.2015
358	Vålerveien 115	04.05.2015
359	Peer Gynts vei 73 og 83	04.04.2015
360	Sponvika	15.06.2015
361	Detaljregulering område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
362	Nore og Vanem, felt 5 og 6	21.09.2015
363	Sentrumsplan Moss	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
365	Verket	14.12.2015
366	Glassverket	20.06.2016
367	Sponvika - Felt B1.1 og B1.2	19.09.2016
368	Nye Hoppern skole	19.09.2016
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
370	Områdeplan for Kambo	14.11.2016
371	Rv.19 Gang- og sykkelveg Tigerplassen - Norelokka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrud Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016



Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/kraft
389	Solgård Avfalls plass	23.10.2017
392	Lilleeng	09.10.2018
393	Røysåsen B7	19.06.2017
400	Driftsvei Sandbukta Molbekk	12.11.2019
401	Detaljregulering for ny vannledning Årvoll til Vestby grense	21.05.2019
402	Sjøhagen brygge	12.12.2018
403	Rosnes B5	19.06.2018
404	Glassverket BKB01	26.02.2019
406	Bråtengata 64 og 66	17.12.2020
408	Kvartalet Torggata, Dronn.gt. Th. Petersons gt	26.09.2019/E20
409	Nore Vanem IL7-12	18.06.2019
410	Thorbjørnsrød, felt B2	17.09.2020
413	Varnaveien 10	13.02.2020
416	Mossehallen	07.05.2020
432	Kilsbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020

## VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

F Fredet  
R Regulert til bevaring  
1 Bevaringsverdig på nasjonalt/regionalt nivå.  
2 Bevaringsverdig på regionalt /lokalt nivå  
M I museets eie/ K I kommunal eie

### KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

#### KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Ulke, Eldøya. Strandsitterplass, Lia.	89/36	Eldøya	2
Tangen på Evje strandsitterplass.	38/42	KULA-området Evjesund	1
Rørvik nordre, Karenstranda. Strandsitterplass. Knarrebaugen.	33/2	Rørvik, Larkollen	R
Minahuset i Rørvik. Strandsitterplass.	33/171	Hvitnes, Larkollen	R
Nasle i Rørvik. Strandsitterplass.	30/2	Nasle, Larkollen	2
Brygga Lersbaugen	34/59	Lersbaugen, Larkollen	R
Eloyas brygga v/Lersbaugen.	34/417	Lersbaugen, Larkollen	R
Bryggen på Villa Haga	34/32	Lersbaugen, Larkollen	R
Billmannsbakken brygga	34/60	Røeds, Larkollen	2
Kulturmiljøet i Rørvik i sin helhet med Karenstua og fiskehavna Stranna. Sjøbod 1 Rørvik fiskehavn. Sjøbod 2 Rørvik fiskehavn.	33/61	Rørvik, Larkollen	R
Sjøhuset m/ garnloft på fiskehavna Rørvik.	33/219	Rørvik, Larkollen	R
Dampskipsbrygga.	34/60	Tollbuveien, Larkollen	R
Garnterka i Evjesund, eneste i fylket. Fjellfun.	38/17	Evjesund KULA- området	1
Tollstasjonen m. sjøbod og brygge.	34/405	Tollstasjonen, Larkollen	F ID Askeladden 175313
Fortøyningsringer fra seilskutetiden: • Rørvik • Karenstranda • Tollstranda • Evjesund	33/18 33/16 34/405 38/1	Vitnesfjeldet, Larkollen Rørvik søndre, Larkollen Tollbuveien, fristranda, Larkollen Evjetangen (KULA- området)	R R R 1
Fyret i Larkollen.		Andrenskjæret, Larkollen	R
Byggverk for fyrbluss, Lillebo, Tollbuveien, Larkollen.	34/77	Tollbuveien, Larkollen	R

## GÅRDER

Elendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Værne kloster	89/1	KULA-området	1
Østre Rner	8/5	Rner	1
Gipsund	50/1	Gipsund	2
Store Støtvig	34/1,34/2	Larkollen	2
Gårdsmiljøet fra Lyby søndre til østre Løken	75/2, 70/3, 74/2, 74/1, 71/7, 71/1, 72/1, 72/2, 70/11	KULA-området	1
Fløgstad nordre	47/2	KULA-området	1
Navestad	79/1	KULA-området	1
Balke gård	80/1	KULA-området	1
Søndre Kure	18/1	Kurefjorden	2
Husmannsplassen Kurebråten	22/52	Kureåsen	2
Carlberg gård	89/2	KULA-området	1
Ekholt bruket, husmannsplass til Carlberg, Ekholt vestre	65/12	KULA-området	1

## TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

Elendom	Gnr/br.nr	Område	Vernestatus
Gruve ved Kurefjorden	22/17	Teibern, båtforeningen	2
Botnertjernet, isuttak	38/1,35/1	Botner KULA-området	1
Isdammen på Evje	38/1,35/1	Evje KULA-området	1
Bygningene på Hadeland	66/74	Ekholt	K
Grønvoldsmia, Rygge museum	48/46	Bygdetunet	M
Bocklums krittpepefabrikk	35/17	Øiesten, Larkollen	2
Grunnmur gårdsbrenneri «Brenneribakken»	38/1	Kajalunden, Evje KULA-området	1
Jernbaneskinner i Årefjorden (melkefab. på Værne kloster)	86/1	Årefjorden KULA-området	1

## SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Elendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Gamle Larkollveien fra Møllerstien over Pollestad til Kirkeveien.	69/1	Dilling nordre ned til Løken og Lyby gårdene KULA-området	1
Rodestein ved Børsebakke.	37/1	Børsebakk, Evje KULA-området	1
Jernbanebroa /undergangen på Carlberg.	89/2	Carlberg, Værne Kloster KULA-området	1
Larkollveien gjennom skogen fra Evje til Botnertjernet	38/1	Evje KULA-området	1
Gamle veiene i Larkollen som blir brukt som stier: • Veien fra Dampskipsbrygge til Larkollen kirke og til Ræds forbi Tollerhuset. • Gamle veiene i Rørvik og veien i Morellskogen, Myra. • Stien fra Bryggebakken til Rørvikveien • Knarrebaugen til Rørvikveien.	34/60 34/58	Larkollen Reg. spesial området	R
Gamle veien fra Rosnes til Roer og videre fram til Ryggeveien.	8/5	Rosnes til Roer	2
Isveien / Iskleiva Botnertjern/Evjesund	35/1	Botner KULA-området	1
Kulturmiljø på Halmstad. Stasjonsbygning på Rygge.	3/23	Halmstad Reg. spesial området	R
Stasjonsbygning på Dilling	67/17	Dilling	2
Gamle veien fra Kubberød forbi Damsmjørdet til maskinhuset ved Støtvig.	28/1	Kubberød ned til Støtvig KULA-området	1
Steinbroen Kureåsen.	20/1	Kureåsen KULA-området	1

## KIRKER

Elendom	GNR/BRNR	Vernestatus
Rygge kirke	48/116	Fredet
Larkollen kirke	34/224	R



INSTITUSJONSBYGNINGER			
Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Melleby skole på Kure 1866.	22/11	Melleby	2
Gamle skolestua på nedre Støtvig (1840 -1854)	28/1	Nedre Støtvig	2
Kommunens første skolehus i Larkollen fra 1854. Billmannsbakken 10.	34/12	Røeds, Larkollen	2
Gubbeskoven skole på Ekhoit 1864.	89/11	Ekhoit	2
Amtsskolen (nå museet)	48/13	Rygge Museum og Historielag KULA-området	1
Kure fattiggård 1888, benevnelse gamlehjem fra 1906.	22/93	Kure	2
Emmas i Larkollen fra 1902	33/250	Larkollen	R

KIRKEGÅRDER				
Eiendom	Gnr/br.nr	Kategori	Område	Vernestatus
Amtmannsgrav	89/5	Privat familiegrav for familien Sibbern	Bog KULA-området	1
Kirkegården på Kollen	38/30		Øya Kollen	1

KRIGSMINNER			
Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Lille Rygge, Lagerbygninger/hangarer. Ant. 2 ID 94440	1/1	Rør, Halmstad	F
Rygge hovedflyplass, ID 94390 Hangarer, Ant. 2	1/7	Rygge	F
Telthus på Søndre Lyby	75/2	Lyby KULA-området	1
Splintboksen på Balke	80/1	Balke	1
Mitraljesestilling med lopegrav ved feltspatbruddet på Teibern	22/17	Teibern	2
Skyttergrav på Neset	22/1	Neset, Larkollen	2
Fredriksodde festning	34/66	Larkollen	R

ANDRE KULTURMINNER			
Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Kureskjæret	22/1	Kure	2
Drøbergbingen Hansebingen Jenlebingen	20/1 20/1 28/1	Kure vestre, Skogen innenfor Møvik Sløtvig nedre	2
Taterplassen	92/2	Kvile, Dyhreskogen, Ekhoit	2
Pokersteinen	37/1	Børsebakk, Gamle Larkollvei fra Evje KULA-området	1
Iskleiva	35/1	Botnertjern/ Eylesund KULA-området	1
Hollendersteinen	31/12	Kurefjorden	2
Fogata på Roer	8/5	Østre Roer	2
Vaskeberget på Huggenes	57/11	Huggenes, Vansjø	2
Kjona på Roer	8/5	Østre Roer	2



Gullsporen

#### KULTURMINNEPLAN GAMLE MOSS KOMMUNE

#### TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Henrich Gerners gate 10, Bryggerihallene	2/1177	Bryggeri	Møllebyen	1
Henrich Gerners gate 10, Østre fløy mot elven	2/1177	Margarinfabrikk mm.	Møllebyen	1
Møllebakken 50, Silobygging 1917	3/1778	Mølle	Kambo	2
Mosseskogen	3/1776	Isblokk-produksjon	Møllebøkkjern	2

#### INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Tronvik gård	1/2836	Skytstasjon/fergeleie	Jeley	1
Kongeveien gjennom Mosseskogen	3/1774	Veistruktur	Mosseskogen	2
Kongeveien gjennom Verket, Kongens gate, Weihevengate og Klostergate	2/2540 2/2540 2/2540 504/78	Veistruktur	Sentrum	2
Krabben, gatelep fra Torderødsparken østover til Værven som deler seg i to lap på vestsiden av Gimleveien	2/2540	Veistruktur	Jeley	2
Gamle brokar på Rødsund bro	537/28	Samferdsel/vei	Vansjø	2
Vogts gate 11	2/1848	Brannstasjon	Sentrum	2
Transformatorstasjon ved Nesparken	2/1603	Elforsyning	Sentrum	2
Kabelbu på Tronvik	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeley	2
Jeley Radio	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeley	2
LN-hall på Jeley	1/542	Telenors bevaringsplan	Jeley	2
Wulfsbergsgate	2/2540	Telefonkiosk	Sentrum	2
Fossenområdet: Mosselva, Lillelv, Storebro	2/554 2/914 2/909	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Sentrum	1
Krapfossdammen	3/1598	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Sponvikdammen	3/2584	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Mosselossier, vannverk	2/923	Pumpehus/Vannverk	Sentrum	1
Vannbasseng, Klommestén	3/525	Vannbasseng	Klommestén	1
Bjerget 31	2/557	Brannkanon	Sentrum	2
Kong Christian Frederiks plass og Storebro	2/2540 2/914 2/915 2/919	Bro, plass, park	Sentrum	1



OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG				
EIENDOM	GNR/BRNR	UNDERKATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Hoppem skole, Krabben 37	1/1518	Skole	Jeløy	2
Aas søndre, Nesveien 443	1/2996	Skole	Jeløy	2
Kambo skole	3/1807	Skole	Kambo	2
Gamle Hoppem skole, Tronvikveien 32	1/2582	Skole	Jeløy	2
Moss folkeskole / Skarmyra skole	2/1848	Skole	Sentrum	2
Kirkeparken vgs, Dronningens gate 22	2/1830	Skole	Sentrum	2
Idrettens hus	2/689	Skole/idrett	Sentrum	2
Greven i Vanemdalen	3/2034	Møte- og dansested	Vansjø	2
Parkteatret	2/694	Kino/kulturhus	Sentrum	2
Storgata 5A, Menighetshus	2/2010	Menighetshus	Sentrum	1
Moss kapell og krematorium	2/1227	Bårehus	Sentrum	2
Moss kapell og krematorium	2/1227	Krematoriet	Sentrum	2
Sjøhaug feriekoloni/ Sjøhaug Naturistsenter SA	1/2951	Feriekoloni	Jeløy	2
Hestelokka feriehem	1/3217	Feriehem	Jeløy	2

KULTURLANDSKAP			
EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Alby gård	1/2828	Jeløy, KULA-område	1
Augustenborg/ Kase gård	1/2833	Jeløy, KULA-område	1
Charlottenborg gård	1/2837	Jeløy, KULA-område	1
Grenli gård	1/2829	Jeløy, KULA-område	1
Kubberød gård	1/2825	Jeløy, KULA-område	1
Reier gård	1/2821	Jeløy, KULA-område	1
Røed gård	1/2831	Jeløy, KULA-område	1
Øvre Ramberg Gård	1/2870	Jeløy	2
Nedre Ramberg Gård	1/2871	Jeløy	2

BOLIGOMRÅDER			
EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Thorneløkkeveien 4	2/2107	Thorneløkke	2
Thorneløkkeveien 7	2/2110	Thorneløkke	2
Møllergata 4	2/1566	Møllebyen	1
Wulfbergs gate 9	2/2384	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 11	2/2386	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 13	2/2388	Søndre Bjerget	2
Fjordveien 50	2/862	Fjordveien	2
Fjordveien 56	2/867	Fjordveien	2
Fredrik Holst vei 26	2/950	Fjordveien	2
Klostergata 38	2/1393	Klostergata	2
Klostergata 36	2/1391	Klostergata	2
Klostergata 34	2/1389	Klostergata	2
Klostergata 32	2/1387	Klostergata	2
Klostergata 26a	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26b	2/1381	Klostergata	2

Klostergata 26	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 24	2/1379	Klostergata	2
Klostergata 22	2/1377	Klostergata	2
Klostergata 20	2/1375	Klostergata	2
Klostergata 18	2/1373	Klostergata	2
Klostergata 16	2/1371	Klostergata	2
Klostergata 14	2/1368	Klostergata	2
I Haveveien 2	2/1155	Sentrum	2
Helgerødgate 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgate 49, Helgerød gård	1/1280	Jeløy	2
Gimleveien 11, Smedjordet	1/1106	Krabben	2
Tronvikveien 34	1/2585	Jeløy	2
Krossern 3	1/1544	Jeløy	2

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM			
EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Storgata 1, Bostedgården	2/2004	Storgata	2
Storgata 3	2/2009	Storgata	1
Storgata 5A	2/2010	Storgata	1
Storgata 15, «Steinhaugen»	2/2021	Storgata	2
Storgata 17, «Samuelsgården»	2/2021	Storgata	2
Storgata 4	2/2007	Storgata	1
Storgata 7	2/2013	Storgata	1
Storgata 8A, 8B, 8C, 8D	2/2014	Storgata	1
Storgata 14 A og 14B	2/2020	Storgata	1
Storgata 16, «Brehmergården»	2/2022	Storgata	1
Skoggata 10, Svaegården	2/1829	Sentrum	1
Dronningens gate 21, Moss hotell	2/688	Sentrum	1
Kongensgate 19, Sterudgården	2/1417	Kongens gate	2
Kongens gate 17	2/1415	Kongens gate	2
Kongensgate 15, Oplandsbanken	2/1413	Vincens Buddes plass	2
Kongensgate 22, Elefantapoteket	2/1422	Øvre Torg	2
Basartaket/ Øvre Torg	2/1424	Øvre Torg	2
Kongens gate 24, Basarbygningen	2/2821	Øvre Torg	2
Kongens gate 26, Gremnes	2/1426	Kongens gate	2
Kongens gate 28	2/1428	Kongens gate	2
Kongens gate 30	2/1430	Kongens gate	2
Kongens gate 32	2/1432	Kongens gate	2
Prins Augusts plass 1	2/1605	Basartaket	2
Møllergata 4	2/1186	Møllebyen	2
Welhavens gate 7	2/1435	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 9	2/1437	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 15	2/1355	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Klostergata 8	2/1361	Klostergata	2
Klostergata 8a	2/1361	Klostergata	2

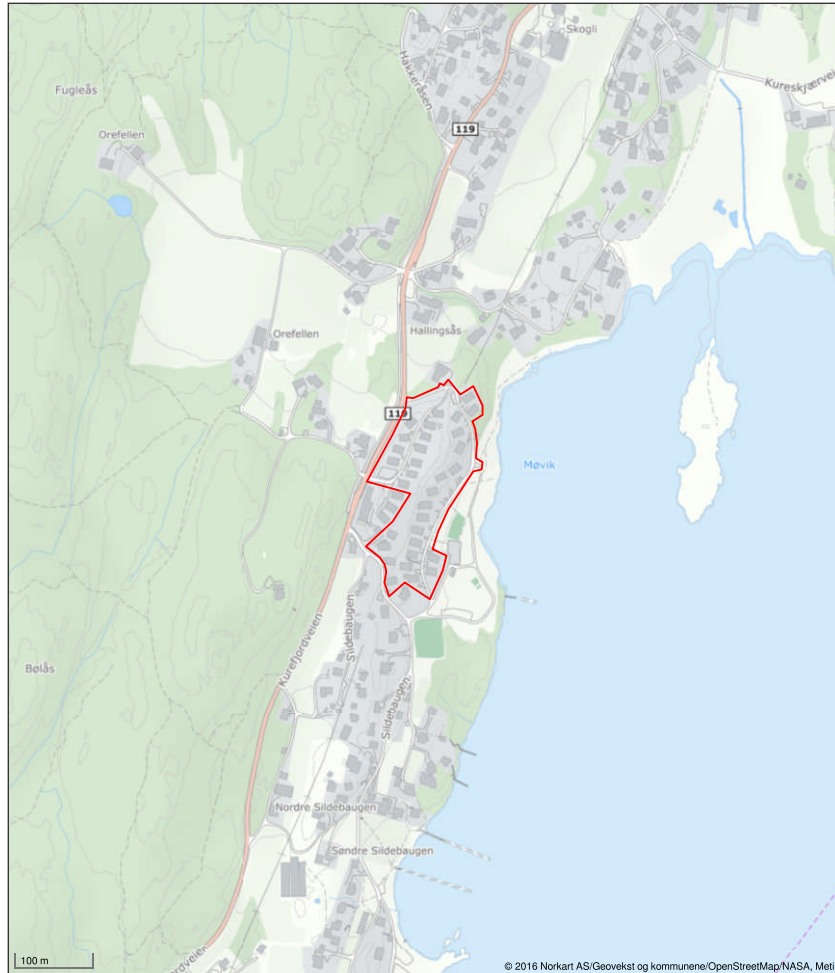
Klostergata 6	2/1359	Klostergata	2
Henrich Gerners gt 6, Gudegården	2/1173	Møllebyen	1
Henrich Gerners gt 11, Fehuset	2/1178	Møllebyen	1

KRIGS OG FORSVARSMINNER				
EIENDOM	GNR/BRNR	ÅR/ FUNKSJON	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Verksheyden batteri, Østre stilling	3/2584	1902-04, Indre forsvarslinje	Sentrum	2
Hesteberget	1/8444	1911: artilleristilling 1940-45: vakt/ nær-forsvar for Jeløy Radio	Jeløy	1
Svartås i Gashusskogen	3/1974	1944-45, våpenhule	Mossemarka	2
Skipping gård, Kjellandskv	1/3300	1944-45, våpenhule	Jeløy	2
Verksheyden	3/2584	1940-45, tysk bunker	Sentrum	2
Kirketorget	2/695	1940-45 underjordisk bunker, tysk	Sentrum	2
Breddebukt, sydøst	1/2833	1940-45 Maskingevær-stilling/ løpegraver	Jeløy	2
Ved Gullholmen		1944 Vraket av Svein I	Gullholmen	2
Mossesundet		1944 Vraket av Nordvård	Mossesundet	2
Mosseskogen	3/1776	1943-44 3 Bombekrater Ref 28110-40779 Ref 28022-40800 Ref 27965-40890	Mosseskogen	2
Bakholder	3/1774	Kampsted 1716	Mosseskogen	2
Vincens Buddes plass		Kampsted 1716	Sentrum	2

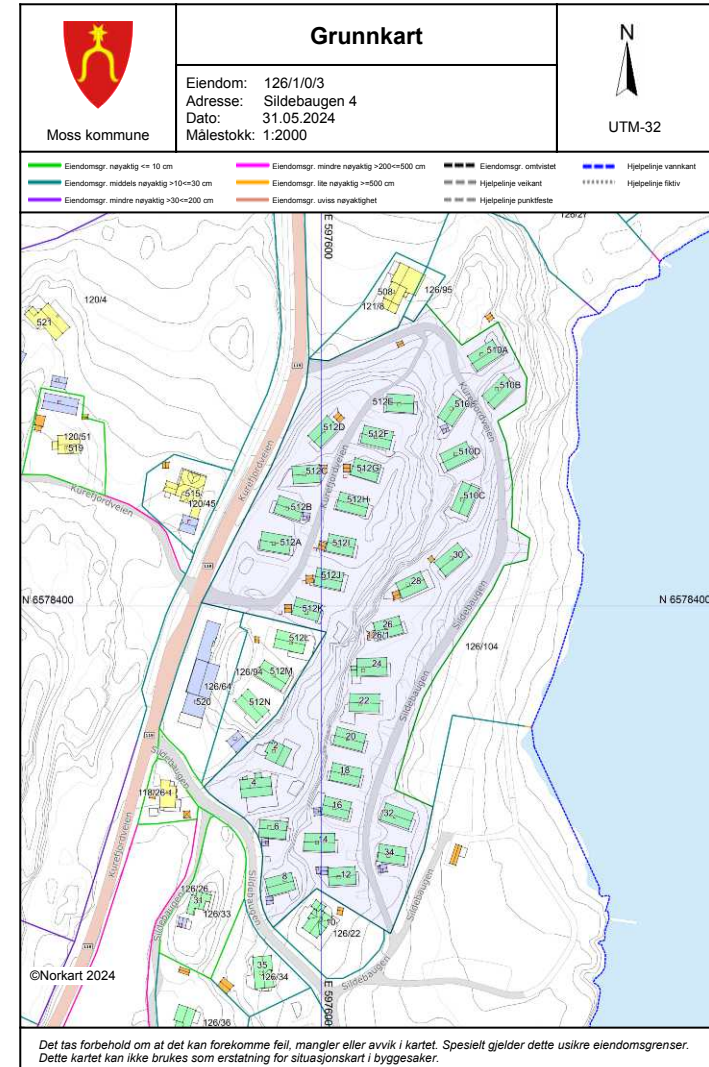
ANDRE KULTURMINNER				
EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Gamlevei/ Kongeveien	3/1774	Rettersted	Mossemarka	2
Skoggata 2, fortau	2/2540	Minnesmerke	Sentrum	2
Fjellet, Fjordgløtt	1/2271	Bolig med hageanlegg	Jeløy	2
Gjerrebogen gård, Krapfosseveien 16	3/1138	Gårdstun og stabbur	Krapfoss	2
Øreveien 57 Øre fritidshus	2/2505	Hovedbygning, Østre Øre	Krapfoss	2
Klommesten, Fredrik Solies vei 44	2/1720	Hovedbygning	Klommesten	2



Oversiktskart for eiendom 3103 - 126/1//



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





## Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 31.05.2024

### Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	126	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Sildebaugen 4, 1560 LARKOLLEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 536,28 kr
Eiendomsskatt	5 844,48 kr
Vann	2 304,54 kr
<b>Sum</b>	<b>11 685,30 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig/fritid	2087400 prom	2,52 kr	1/1	0 %	5 260,00 kr	2 191,65 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	625,00 kr	1/1	0 %	625,00 kr	260,44 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	937,50 kr	1/1	0 %	937,50 kr	390,63 kr
Akonto Vann	62 m3	31,52 kr	1/1	0 %	1 954,55 kr	814,38 kr
Akonto Avløp	62 m3	45,38 kr	1/1	0 %	2 813,25 kr	1 172,19 kr
				<b>Sum</b>	<b>11 590,30 kr</b>	<b>4 829,29 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 31.05.2024

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	126	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Sildebaugen 4, 1560 LARKOLLEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023	Demontert
08295321	1027	14.07.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	59	14.07.2023
8SEN0122090001	16	20.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	59	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





## Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 31.05.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	126	Bruksnr.	1	Festnr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Sildebaugen 4, 1560 LARKOLLEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner  Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid     | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid  | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken  | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn         | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner              | <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken | <input checked="" type="checkbox"/> Midlertidige forbud                       |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP_3002		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	24.03.2021		
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kolumner%20vernekategori%201%20og%202.pdf">https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kolumner%20vernekategori%201%20og%202.pdf</a></li> <li><a href="https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20i%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf">https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20i%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf</a></li> <li><a href="https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf">https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf</a></li> </ul>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	6 183 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	
	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	LNF	

<b>Delareal</b>	232 m <sup>2</sup>	
<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn friluftsliv	
<b>KPHensynsonenavn</b>	H530	
<b>Delareal</b>	568 m <sup>2</sup>	
<b>KPHensynsonenavn</b>	H210	
<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442	
<b>Delareal</b>	23 273 m <sup>2</sup>	
<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
<b>Områdenavn</b>	Fritidsbebyggelse	
<b>Delareal</b>	1 437 m <sup>2</sup>	
<b>Arealbruk</b>	Friområde,Nåværende	
<b>Områdenavn</b>	F	
<b>Delareal</b>	12 m <sup>2</sup>	
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
<b>Områdenavn</b>	Bolig	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	M175
<b>Navn</b>	Møvik feriested
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/1339/M175B.pdf">https://www.areasplaner.no/3103/dokumenter/1339/M175B.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 028 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Fritidsbebyggelse
	<b>Felt navn</b> B4
	<b>Delareal</b> 179 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles parkeringsplass
	<b>Felt navn</b> FP1
	<b>Delareal</b> 222 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles grøntareal
	<b>Felt navn</b> FG5
	<b>Delareal</b> 1 254 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles grøntareal
	<b>Felt navn</b> FG1
	<b>Delareal</b> 49 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Hoyspenningsanlegg
	<b>Delareal</b> 89 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles avkjørsel
	<b>Felt navn</b> FA3
	<b>Delareal</b> 3 378 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles grøntareal
	<b>Felt navn</b> FG3
	<b>Delareal</b> 284 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles parkeringsplass
	<b>Felt navn</b> FP2

<b>Delareal</b>	286 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
<b>Feltnavn</b>	FA1
<b>Delareal</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kommunalteknisk virksomhet
<b>Feltnavn</b>	H2
<b>Delareal</b>	855 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B1
<b>Delareal</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles grøntareal
<b>Feltnavn</b>	FG4
<b>Delareal</b>	1 597 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B2
<b>Delareal</b>	1 138 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B7
<b>Delareal</b>	2 318 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B5
<b>Delareal</b>	1 456 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B6
<b>Delareal</b>	1 650 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B8
<b>Delareal</b>	1 031 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Offentlig friområde
<b>Feltnavn</b>	F1
<b>Delareal</b>	5 443 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	B3
<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjørevei
<b>Feltnavn</b>	VEG 1
<b>Delareal</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kommunalteknisk virksomhet
<b>Feltnavn</b>	H1
<b>Delareal</b>	791 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles grøntareal
<b>Feltnavn</b>	FG2
<b>Delareal</b>	1 495 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
<b>Feltnavn</b>	FA4
<b>Delareal</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel
<b>Feltnavn</b>	FA2

<b>Id</b>	M209												
<b>Navn</b>	Del av Movik (26/94)												
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan												
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan												
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.2008												
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1397/M209B.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1397/M209B.pdf</a>												
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Felles parkeringsplass</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>FP</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Fritidsbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>FB</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass	<b>Feltnavn</b>	FP	<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	FB
<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass												
<b>Feltnavn</b>	FP												
<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse												
<b>Feltnavn</b>	FB												



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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.06.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.02.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/32		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforensning  Avtale/Vedtak om gr.evrv
- Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne
- Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav  Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Enodr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	126/1, 126/1/0/1, 126/1/0/2, 126/1/0/3, 126/1/0/4, 126/1/0/5, 126/1/0/6, 126/1/0/7, 126/1/0/8, 126/1/0/9, 126/1/0/10, 126/1/0/11, 126/1/0/12, 126/1/0/13, 126/1/0/14, 126/1/0/15, 126/1/0/16, 126/1/0/17, 126/1/0/18, 126/1/0/19, 126/1/0/20, 126/1/0/21, 126/1/0/22, 126/1/0/23, 126/1/0/24, 126/1/0/25, 126/1/0/26, 126/1/0/27, 126/1/0/28, 126/1/0/29, 126/1/0/30, 126/1/0/31, 126/1/0/32
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	126/1, 126/1/0/1, 126/1/0/2, 126/1/0/3, 126/1/0/4, 126/1/0/5, 126/1/0/6, 126/1/0/7, 126/1/0/8, 126/1/0/9, 126/1/0/10, 126/1/0/11, 126/1/0/12, 126/1/0/13, 126/1/0/14, 126/1/0/15, 126/1/0/16, 126/1/0/17, 126/1/0/18, 126/1/0/19, 126/1/0/20, 126/1/0/21, 126/1/0/22, 126/1/0/23, 126/1/0/24, 126/1/0/25, 126/1/0/26, 126/1/0/27, 126/1/0/28, 126/1/0/29, 126/1/0/30, 126/1/0/31, 126/1/0/32
Seksjonering	09.06.2008	08/440		126/1, 126/1/0/1, 126/1/0/2, 126/1/0/3, 126/1/0/4, 126/1/0/5, 126/1/0/6, 126/1/0/7, 126/1/0/8, 126/1/0/9, 126/1/0/10, 126/1/0/11, 126/1/0/12, 126/1/0/13, 126/1/0/14, 126/1/0/15, 126/1/0/16, 126/1/0/17, 126/1/0/18, 126/1/0/19, 126/1/0/20, 126/1/0/21, 126/1/0/22, 126/1/0/23, 126/1/0/24, 126/1/0/25, 126/1/0/26, 126/1/0/27, 126/1/0/28, 126/1/0/29, 126/1/0/30, 126/1/0/31, 126/1/0/32

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
NILSEN FRODE	Hjemmelshaver (H)	Thorbjørnsrødveien 13A	Bosatt (B)
F070262*****	1/1	1597 MOSS	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sildebaugen 4	H0101	126/1/0/3	56	3	1	1	Kjøkken
Unummerert	-	-	126/1/0/3	-	-	-	-	-

### Adresse

Vegadresse: Sildebaugen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1560 LARKOLLEN	Kirkesogn	02040401 Rygge
----------	----------------	-----------	----------------

Grunnkrets	1110 Møvik	Tettsted	
Valgkrets	7 Halmstad		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25575210		Fritidsbygg(hyftersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.09.2010
2	25575555		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygningsnummer utgått (BU)	01.01.2019

### 1: Bygning 25575210: Fritidsbygg(hyftersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.09.2010

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	56
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilattelse	18.06.2007	16.11.2007
Igangsettillatelse	16.07.2007	16.11.2007
Midlertidig brukstillatelse	11.06.2008	20.02.2009
Ferdigattest	10.09.2010	22.09.2010

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sildebaugen 4	H0101	126/1/0/3	56	3	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

### 2: Bygning 25575555: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygningsnummer utgått 01.01.2019

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammeattilattelse	18.06.2007	16.11.2007
Igangsettingstillatelse	16.07.2007	16.11.2007
Ferdigattest	10.09.2010	22.09.2010
Byggningsnummer utgått	01.01.2019	20.06.2019

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	126/1/0/3	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0

#### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 126/1

Bruksnavn	MØVIK	Beregnet areal	24726.5
Etablert dato	05.04.1854	Historisk oppgitt areal	24726.7
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmærknader			

- Tinglyst    Del i samla fast eiendom    Grunnforensning    Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående    Under sammenslåing    Kulturminne  
 Seksjonert    Klage er anmerket    Ikke fullført oppmålingsforr.   Frist fullføring:   
 Har fester    Jordskifte er krevd    Mangel ved matrikkelføringskrav   Frist retting:

#### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmærknad
Eiendomsteig	6578446.09	597645.81	0	Ja	24726.5	



## Rygge Kommune

Bolig & Eiendomsutvikling AS  
v/ Jon Arild Bjercke  
Gullfunnet 4  
1570 Dilling

Deres ref.  
Vår ref. 06/1301-20  
Saksbeh. Vibeke Olsen  
Arkiv GBNR 26/1  
10.09.2010

### FERDIGATTEST - MØVIK FERIESTED, GNR 26 BNR 1 - 32 NYE HYTTER M/BOD

Saken er behandlet som saksnr PMU 250/10.

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder:  
Byggested:  
Tiltakshaver:  
Ansvarlig søker

Hytte.  
Møvik feriested  
Bolig og eiendomsutvikling AS  
Bolig & Eiendomsutvikling AS

Jon Arild Bjercke har på vegne av Bolig og Eiendomsutvikling AS sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det forutsettes at Jon Arild Bjercke har fullmakt fra Bolig og Eiendomsutvikling AS for å fremme søknaden.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen  
Tekniske tjenester

Eilert Eilertsen  
seksjonsleder byggesak/geodata

Vibeke Olsen  
Avdelingsingeniør I





**Stavlund AS**  
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Vannkanten Møvik Eierseksjonssameie**

04.06.2024

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.05.2024

**Boligselskap:** Vannkanten Møvik Eierseksjonssameie  
**Organisasjonsnr:** 992 853 301  
**Gnr./bnr:** 126 / 1  
**Eier(e):** Frode Nilsen

**Seksjonsnr:** 3  
**Adresse:** Sildebaugen 4, 1560 Larkollen

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/vannkantenmovik/](http://home.solibo.no/hp/vannkantenmovik/)  
**Kontaktskjema til styret:** [home.solibo.no/hp/vannkantenmovik/kontakt](http://home.solibo.no/hp/vannkantenmovik/kontakt)

#### Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

#### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 83698057
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

#### Informasjon om lån per 01.06.2024:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.81.17454
Nominell rente (flyt):	6,50 %
Innfrielsesår:	2027
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.06.2024:	kr 270 987
Andel av saldo:	kr 8 468
IN-ordning:	Nei

Sameiet tok opp lån på kr 500.000,- i 2019 for å innfri tidligere kassekreditt.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. d.d: kr 3.800,- pr. md.

Felleskostnader inkl: Felles strøm/utelys, renhold/renovasjon, reparasjon og vedlikeholds-kostnader, nedbetaling av felles lån, snøbrøyting, forretningsfører, revisjon, møter/kurs, bygningsforsikring, drift og vedlikehold badebrygge og andre driftskostnader.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 6 972	kr 8 825

#### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr: 6385,- ink. mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**  
**Solibo AS/Fram Forvaltning AS**



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligseksjonens verdier

## Ordinært årsmøte

Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie  
26. april 2024



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligseksjonens verdier

Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie – org.nr. 992 853 301

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 26.04.2024  
**Tidspunkt:** 18:30  
**Sted:** Støtvig Hotell, Larkollveien 801, Larkollen

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

#### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

#### 6. INNMELDTE SAKER

##### 6.1. Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 5 - Vedlikehold

## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Styrets sammensetning

Styreleder	Jan-Erik Sverre	På valg:	2025
Styremedlem	Erik Tosterud	På valg:	2025
Styremedlem	Terje Dischler Dengerud	På valg:	2024
Varamedlem	Håkon Helliesen	På valg:	2024
Varamedlem	Marit Wold Kirkhus	På valg:	2024

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/vannkantenmovik/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: **Solibo AS, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kåkerøy**

### Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

### Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**

Polisenummer: **83698057**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har hatt 3 styremøter i perioden i tillegg til mye mailkorrespondanse som grunnlag for beslutninger. Mange av disse beslutninger gjelder vedlikehold. Under her følger en kortfattet rapport hva som er utført og igangsatt.

Alle overflater på hyttene ble gjennomgått av Prosjekt Håndverk as og fysisk fulgt opp av styret. Det ble oppsatt en oversikt om hvilke tiltak på den enkelte hytte som skulle utføres i 2023. Alle seksjonseiere mottok også oversikten, og de ble anmodet om å gi tilbakemelding til styret dersom noe manglet etter deres mening. Prosjekt Håndverk as gjennomførte malerarbeidene, og de ble nesten ferdig på alle hytter med unntak av fire som tas tidlig vår.

11 stk. terrassedører ble utskiftet med 8 stk. dører og 3 stk. vinduer. 5 dører er tidligere byttet og resterende blir byttet i 2024 og 2025. For å hindre ytterligere kjente fuktskader skal alle beslag mellom terrassedører og -vinduer være utbedret innen vår-24 og flere er byttet i 2023.

Fagfolk fra takfirma Lemtun as gikk over alle hyttene etter sommerferien og teknet om litt rundt piper da det var oppstått sprekk i fuger mellom takpapp og pipebeslag. Ingen lekkasjer oppstått foreløpig som følge av dette, og deres kommentar var for øvrig at takene holdt seg bra. Om noen år må man tekke om, og da mente de at de kunstige små inntektede lister bør fjernes for å få et bedre teknet tak da de kun er etablert av kosmetiske hensyn.

Tømrer MN Byggetreprenør ved Morten Nilsen gikk imidlertid før Lemtun tidlig vår over alle hyttene for sjekk og hurtigreparasjon med fugemasse mellom pipebeslag og takpapp da det ble oppdaget kritisk et par steder, og Lemtun hadde ikke mulighet før etter ferien.

Morten gikk også over alle hytter og festet inn panel som har slått seg ut grunnet oppvarming av sol på mørke flater. Det ble også etterskrudd listverk på vinduer og fuget der det var nødvendig i tillegg også hjørnekasser og noe panel. Morten smurte opp utvendige hengsler på alle dører og vinduer.

Avfallstasjonen mot nord ble utvidet av Morten, og i 2024 blir fronter for disse fjernet og containere blir innsatt på alle 3 avfallstasjoner.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

#### Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie Resultatregnskap 2023

Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	633 600	499 200	499 200	709 200
Innkrevd til vedlikeholdsfond	2	615 552	134 400	750 000	750 000
Justering for avvikende plattning	2	0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 249 152</b>	<b>633 600</b>	<b>1 249 200</b>	<b>1 459 200</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Personalkostnader / aga	3	7 050	7 050	7 050	7 100
Avskrivning FDV	4	164 860	228 627	0	0
Avskrivning badebrygge	4	0	201 833	0	0
Avskrivning fjellsikring Sildebaugen	4	29 760	29 760	0	0
Lys, varme		11 758	9 737	8 500	10 400
Renovasjon		74 400	69 600	73 100	78 400
Inventar / utstyr		0	0	15 000	15 000
Drift og vedlikehold		670 398	510 516	350 000	1 040 000
Avsetning til vedlikeholdsfond		0	0	510 600	0
Snøbrøyting / uteareal		46 519	33 267	65 000	10 500
Revisjonshonorar		8 000	8 000	8 000	9 250
Forretningsførsel		35 000	35 000	35 000	37 200
Konsulentbistand		0	7 660	0	0
Styreportal		9 030	9 276	9 300	0
Kontorrekvisita, kopiering, porto		11 343	12 142	15 000	0
Møter, kurs, oppdatering mv.		5 090	3 090	5 000	0
Forsikringspremier		81 154	72 743	80 019	89 300
Andre driftskostnader		9 002	2 391	20 000	35 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 213 364</b>	<b>1 290 692</b>	<b>1 251 569</b>	<b>1 383 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 788</b>	<b>-657 092</b>	<b>-2 369</b>	<b>76 150</b>
<b>Finansinntekter</b>					
Finansinntekter		21 422	3 553	2 150	0
Kundeutbytte Gjensidige		8 228	8 300	8 000	0
Finanskostnader		17 211	12 068	17 608	18 356
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>12 439</b>	<b>-215</b>	<b>-7 458</b>	<b>-18 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 227</b>	<b>-657 307</b>	<b>-9 827</b>	<b>57 794</b>
<b>Overføringer</b>					
Overføres annen egenkapital	5	48 227	-657 307		

#### Balanse 2023

Noter	2023	2022	
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Vedlikehold 2019	4	60 835	121 668
Vedlikehold 2020	4	106 041	159 062
Vedlikehold plattinger 2021	4	149 185	191 811
Vedlikehold 2021	4	30 731	39 111
Fjellsikring Sildebaugen	4	29 763	59 523
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>376 555</b>	<b>571 175</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		0	0
Forsukdsbetalte kostnader		35 110	15 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 110</b>	<b>15 862</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd		254 834	326 753
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>254 834</b>	<b>326 753</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>666 499</b>	<b>913 790</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	317 256	269 030
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>317 256</b>	<b>269 030</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>317 256</b>	<b>269 030</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	6	282 403	327 418
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>282 403</b>	<b>327 418</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 915	11 212
Forskudd felleskostnader		22 800	304 854
Annen påløpt kostnad		27 125	1 276
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 840</b>	<b>317 342</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>666 499</b>	<b>913 790</b>

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 25.mars 2024

**Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameiere til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Større vedlikeholdsarbeider balanseføres som driftsmiddel og kostnad avskrives over forventet levetid.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

<b>Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Felleskostnader	633 600	499 200
Innkrevd til vedlikeholdsfond	<u>615 552</u>	<u>134 400</u>
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b><u>1 249 152</u></b>	<b><u>633 600</u></b>

**Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatt m.v.**

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønn/honorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	<u>7 050</u>	<u>7 050</u>
<b>Sum personalkostnader</b>	<b><u>57 050</u></b>	<b><u>57 050</u></b>

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer. Sameiet har ingen ansatte.

**Note 4 - Aktiverte vedlikeholdskostnader**

<b>Type anleggsmidler:</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Badebrygge</b>	<b>Fjellsikring</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost. 01.01.	2 548 510	447 000	178 563	3 174 073
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost. 31.12.	2 548 510	447 000	178 563	3 174 073
Akumulert avskrivning 31.12.	2 201 718	447 000	148 800	2 797 518
Avgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b><u>346 792</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>29 763</u></b>	<b><u>376 555</u></b>
Avskrivningstid	6 år	6 år	6 år	
<b>Årets avskrivning</b>	<b>164 860</b>	<b>0</b>	<b>29 760</b>	<b>194 620</b>

Avskrives i takt med omforent avskrivningsplan som er 6 år

**Note nr. 5 - Annen egenkapital**

Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie består av 32 boligseksjoner

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital pr. 01.01.	269 030	926 336
Årets resultat	<u>48 227</u>	<u>-657 307</u>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b><u>317 256</u></b>	<b><u>269 030</u></b>

**Note nr. 6 - Langsiktig gjeld**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld 01.01.	327 418	373 449
Avdrag	<u>45 015</u>	<u>46 031</u>
<b>Gjeld 31.12.</b>	<b><u>282 403</u></b>	<b><u>327 418</u></b>

Lånets betingelser: Annuitetslån  
 500 000 Nedbetaling over 10 år - første avdrag 30.06.2019  
 Lånet er nedbetalt i 2029  
 Rentesats pr. 31.12. er 6,25 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b><u>15 699</u></b>	<b><u>73 144</u></b>
---------------------------------------	----------------------	----------------------





**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Det  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førelseskap

Registert i Foretaksregisteret  
NO 962 01 67 3004  
Bokstave: 4129004664  
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie

**Uavhengig revisors beretning**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Vannkanten Møvik Eierseksjonsameie som viser et overskudd på NOK 48 227. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- i. oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Øvrig informasjon**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaten og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettsvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 3. april 2024  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 50.000,- Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styremedlem for 2 år

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Styreleder Jan-Erik Sverre og styremedlem Erik Tosterud ble valgt for 2 år i fjor og er på valg på ordinært årsmøte i 2025.**

## 6. INNMELDTE SAKER

### 6.1 Endring av vedtektenes § 5 - Vedlikehold

#### Forslagsstiller:

Styret

#### Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret foreslår en endring i vedtektenes pkt. 5 om at ansvaret for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig plattning overføres fra sameiet til den enkelte sameier. Forslaget krever tilslutning fra alle seksjonseierne.

Forslaget er begrunnet i at vedlikeholdet av utvendige plattinger over tid har vist seg kostnadskrevende og praktisk vanskelig å gjennomføre tilfredsstillende. Flere sameiere har derfor ønsket å overta vedlikeholdsansvaret selv. Til dette kommer at mange sameiere har utvidet sine plattinger, og at det derfor er ressurskrevende for styret og forretningsfører å skille mellom hvilket vedlikehold som skal belastes sameiet (opprinnelig plattning) og hvilket vedlikehold som skal belastes den enkelte. Det er flere sameiere som har fjernet opprinnelig plattning og erstatter den. Disse har til nå fått fratrukket i felleskostnadene med 80 % av den virkelige vedlikeholdskostnaden for plattningen.

Endringen kan etter sameieloven kun gjøres gjeldende for de sameierne som slutter seg til, dvs. samtykker i endringen. For det tilfelle at endringen blir vedtatt av sameiermøte, legger styret til grunn at alle sameierne frivillig vil slutte seg til. Forretningsfører vil sette opp en oversikt over hvilke seksjonseiere som møter på sameiermøte, og som forplikter seg til endringen. De sameierne som ikke har anledning til å møte på sameiermøte, bes om å signere vedlagte erklæring om tilslutning til endringen og sende denne til forretningsfører: kjersti@solibo.no.

*Erklæring – VEDLEGG 1.*

**Styrets forslag til vedtak:**

Vedtektenes § 5 endres ved at følgende tillegges som ny siste setning i første avsnitt:

*De seksjonseiere som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig utvendig plattning.*

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____ <b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____



## ERKLÆRING:

Som hjemmelshaver til gnr. 26 bnr. 1 snr. \_\_\_ i Moss kommune erklærer jeg/vi at vi slutter oss til vedtektsbestemmelse i Vedtekter for Vannkanten Møvik Eierseksjonssameie (Org. nr. 992 853 301 etter endringer foretatt på ordinært sameiermøte 26. april 2024 § 3 første avsnitt siste punktum, som lyder slik:

*" De seksjonseiere som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig utvendig plattning."*

Jeg/vi er innforstått med at erklæringen om tilslutning ikke kan trekkes tilbake, og at tilslutningsvedtekten vil forplikte meg/vi og våre rettsetterfølgere.

Sted og dato

Signatur (signeres av samtlige hjemmelshavere)

## PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I VANNKANTEN MØVIK EIERSEKSJONSAMEIE

Møtedato: fredag, 26. april 2024  
Møtetidspunkt: Klokken 18:30  
Møtested: Støtvig Hotell, Larkollveien 801, Larkollen

Forretningfører Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

### 1. Konstituering

#### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Jan Erik Sverre** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Morten Søgård** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

**18** seksjonseiere

**7** fullmakter

**Totalt 25 stemmer**

**Vedtak:** Godkjent

#### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 50.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styremedlemmer

**Terje Dischler Dengerud** ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av varamedlemmer

**Håkon Helliesen** ble valgt som varamedlem for **1** år ved akklamasjon.  
**Marit Wold Kirkhus** ble valgt som varamedlem for **1** år ved akklamasjon.

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jan Erik Sverre	På valg: 2025
Styremedlem:	Erik Tosterud	På valg: 2025
Styremedlem:	Terje Dischler Dengerud	På valg: 2026
Varamedlem:	Håkon Helliesen	På valg: 2025
Varamedlem:	Marit Wold Kirkhus	På valg: 2025

---

**Vedtak:** Godkjent

---

## 6. Innmeldte saker

### 6.1 Endring av vedtektenes § 5 - Vedlikehold

**Forslagstiller:**  
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**  
Se innkallingen til møtet.

#### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Vedtektenes § 5 endres ved at følgende tillegges som ny siste setning i første avsnitt.

Ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig plattning overføres fra sameiet til den enkelte sameier. De seksjonseiere som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig utvendig plattning.

**Vedtak:**  
Enstemmig godkjent

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

#### **Møteleder:**

Jan Erik Sverre /s/

#### **Protokollvitne:**

Morten Søgård /s/

#### **Protokollfører:**

Kjersti B. Hauge /s/

**VEDTEKTER**  
**FOR VANNKANTEN MØVIK EIERSEKSJONSSAMEIE**

**ORG.NR. 992 853 301**

Fastsatt i stiftelsesmøte den 08.04.2008

Senere endret:

06.08.2008 (Ekstraordinært årsmøte)

21.08.2008 (Ekstraordinært årsmøte)

27.04.2018 (Årsmøte)

14.05.2021 (Årsmøte)

29.04.2022 (Årsmøte)

28.04.2023 (Årsmøte)

26.04.2024 (Årsmøte)

**§ 1 Navn**

Sameiets navn er Vannkanten Møvik Eierseksjonssameie (sameiet).

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

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

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

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

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

**§ 3 Rettslig rådighet**

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

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

**§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

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

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

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

**§ 5 Vedlikehold**

*Den enkelte seksjonseier skal fullt og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet (herunder bod/anneks godkjent til beboelse) og faste innretninger på fellesareal som omfattes av seksjonseiers eksklusive bruksrett, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vindus- og dørkarmen innvendig og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Fornyelse / utskifting av vinduer og ytterdører eksklusiv dørlåser er sameiets vedlikehold- og fornyelsesansvar, ref. § 5.4. Utekran er seksjonseiers ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Ansvar for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig plattning overføres fra sameiet til den enkelte sameier. De seksjonseiere som har sluttet seg til denne vedtektsbestemmelse (tilslutningsvedtekt) er selv ansvarlige for vedlikehold og eventuell utskifting av opprinnelig utvendig plattning.*

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



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

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

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

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

#### **§ 6 Ansvar for fellesutgifter**

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

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

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

#### **§ 7 Styret og styrets oppgaver**

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

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

#### **§ 8 Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

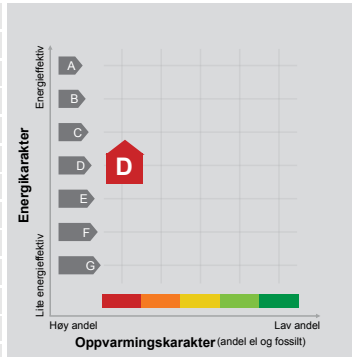
#### **§10 Eierseksjonsloven**

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

\*\*\*



Adresse	Sildebaugen 4
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
Bygningsnummer	25575210
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a25841ca-0e7d-45ad-9771-5a170ebabbc4
Dato	28.06.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

### Teknisk installasjon

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sildebaugen 4  
Postnummer: 1560  
Sted: LARKOLLEN  
Kommune: Moss  
Bolignummer: H0101  
Dato: 28.06.2024 9:16:49  
Energimerkenummer: a25841ca-0e7d-45ad-9771-5a170ebabb4

Kommunennummer: 3103  
Gårdsnummer: 126  
Bruksnummer: 1  
Seksjonsnummer: 3  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 25575210

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

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

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

##### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Sildebaugen 4

#### Avstand til sjø

126 m



#### Offentlig transport

✈ Oslo Gardemoen	1 t 28 min	↔
✈ Sandefjord Lufthavn Torp	1 t 40 min	↔
✈ Rygge stasjon	10 min	↔
Bus, tog	7,7 km	
✈ Moss bussterminal	20 min	↔
Totalt 17 ulike linjer	14,3 km	
🚆 Rygge stasjon	10 min	↔
Linje RE20	7,7 km	

#### Avstand til byer

Moss	19 min	↔
Fredrikstad	37 min	↔
Oslo	1 t 4 min	↔

#### Ladepunkt for el-bil

🚗 Støtvig hotell	6 min	↔
🚗 Recharge Kiwi Rygge	10 min	↔

#### Vintersport

- Alpin
- Middagsåsen Skisenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrekking i anlegget: 2



#### Aktiviteter

Møvikstranda badeplass	3 min	↔
Sørbukta badeplass	10 min	↔
Kureskjæret badeplass	26 min	↔
Støtvig Hotell badeplass	6 min	↔
Nordre Nesbukta badeplass	7 min	↔
Engholmbukta badeplass	7 min	↔
Teibern badeplass	7 min	↔
Duestranda badeplass	8 min	↔

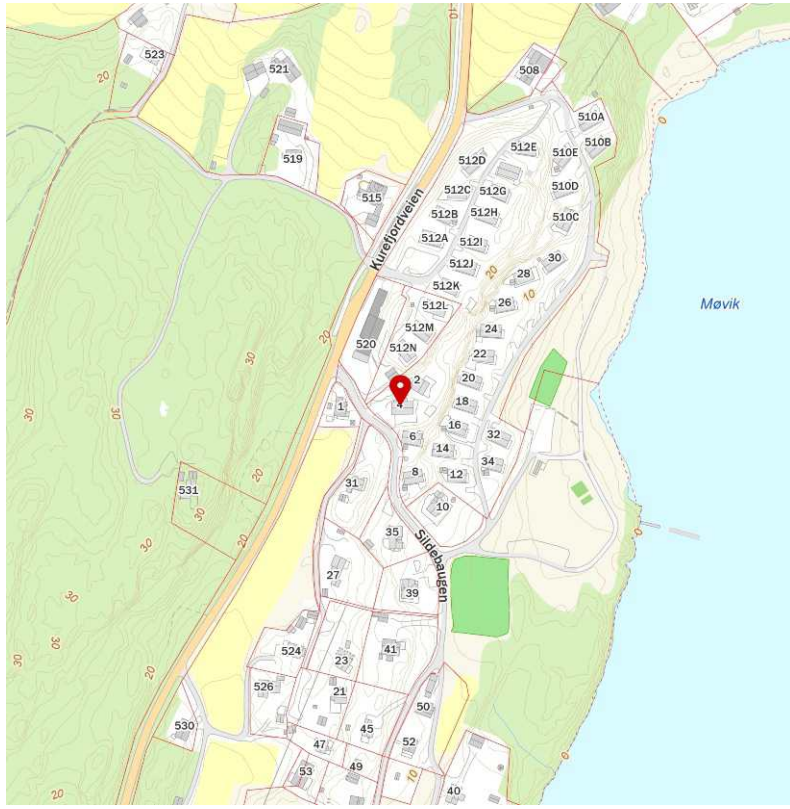
#### Sport

🏊 Larkollen idrettsplass	8 min	↔
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4,5 km	
🏊 Kirkegrenda ballplass	8 min	↔
Ballspill	5,8 km	
🏊 SKY Fitness Rygge	11 min	↔
🏊 Fokus Trening	12 min	↔

#### Dagligvare

Joker Larkollen	6 min	↔
Post i butikk, PostNord	3,1 km	
Kiwi Rygge	10 min	↔
PostNord	7,6 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og siltene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavkund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sluttene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavland AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sluttene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavland AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



## 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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.





Tryg

# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring** gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også byggningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)



# Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsstvister.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, røtbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Når og hvor kjøpes

### Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjesnummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192240111

Adresse: Sildebaugen 4, 1560 Larkollen

Betegnelse: Gnr. 126, Bnr. 1, Snr. 3, Moss kommune.

Gis herved bud stort kr. .... skriver .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.06.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





## STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

