PRIVATMEGLEREN
MOSS

EKHOLTVEIEN 71B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Informasjonsskriv fra forretningsfører

Vedtekter

Innkalling og saksdokumenter til generalforsamling

Protokoll fra generalforsamling

Grunnkart

Ferdigattest

Servitutt

Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250223

Selger 1 navn
Eli Britt Herrebrøden

Gateadresse
Ekholtveien 71B

Poststed	Postnr
MOSS	1526

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kirsten Sørensen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Eli Britt Herrebrøden

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250223

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250223

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Britt Herrebrøden	df091b1c18161202e1fcc6e b4ab989363922b2b8	11.09.2025 11:47:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250223

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ekholtveien 71B , 1526 MOSS

MOSS kommune

gnr. 165, bnr. 24

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 12.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1927 **Referansenummer:** QJ3944

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet fra 1961.
Leiligheten er på to etasjer og er en midtleilighet.
Leiligheten holder enkel standard.
Oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Utdrag av tilstand:

Noe værslitt kledning.

Løst vannbrettbeslag på stuevinduet.
En del slitasje på vinduene spesielt utvendig.

Skjevheter i terrassen.
En del slitasje på terrassebordene.

Slitasje og skader på flere innvendige overflater.

Eldre bad.
Rustskader i sluket.
Krakelering og sprekkdannelser i vasken.
Vindu i våtsonen.
Eldre åpen rørgjennomføring under kabinettet.

Åpninger mellom trinn og rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper.
En del slitasje i trappen.

Kjøkkenet har slitasje og merker på benkeplaten og fronter.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige
vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/
seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten gir derfor ikke tilstandsgrader på bygningens fellesdeler
som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Likevel vurderes bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til den aktuelle leiligheten.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende og stående bordkledning.
Pulttak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Koblet vindu på badet.
Trekarmer.
2 soveromsvinduer med markise.
Ytterdør med glassfelt.
Kodelås fra Yale Doorman på ytterdøren.
Enkel terrassedør med pressglass.
Fra stuen er det utgang til en terrasse.
El-styrt markise.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat, tregulv og fliser i vindfanget.
Vegger med tapet, panel i vindfanget og malte plater i boden.
Himlinger med trepanel og malte plater i boden.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Pipen er rehabilitert med nytt innvendig piperør iflg. borettslaget.
Vedovn i stuen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Panelovn.
Tapet på veggene.
Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, speil, gulvstående wc og opplegg for vaskemaskin.
Utenpåliggende rør.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate og steinplate ved komfyren.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.
Ett vitrineskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på kjøkkenet.
Frostsikker utekran.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer og hovedkurs med porselenssikringer.
Hovedkursen er på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 13 amp.

Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler i vindfanget.
Røykvarslere og slukkeapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

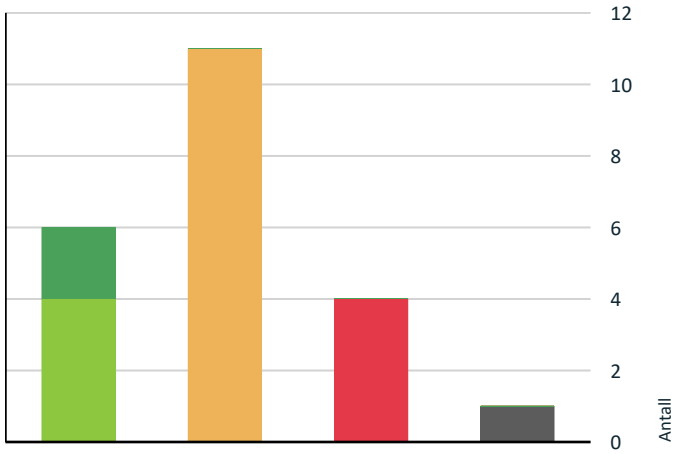
I 1 etg er det etablert vindfang mellom utvendig bod og entreen.
Samtidig er vegger rundt kjøkkenet fjernet samt trappen opp til 2 etg er flyttet.
I 2 etg det endring på gangen og trappeløpet.
Det er også fjernet kott.
Ukjent om det er søkt bruksendring.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

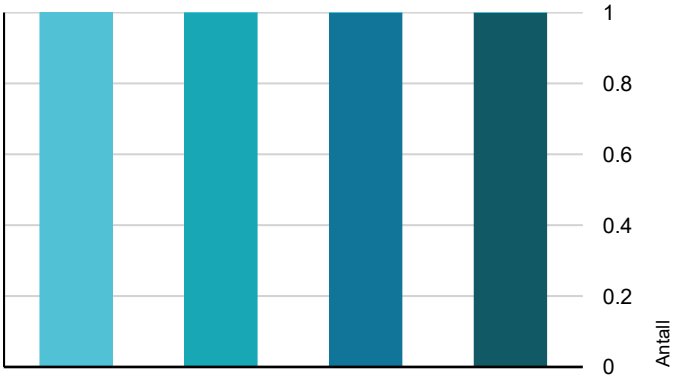
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal til enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Stående kledning ved 2 etg.



Værslitt kledning ved stuen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Koblet vindu på badet.
Trekarmer.
2 soveromsvinduer med markise.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Løst vannbrettbeslag på stuevinduet.
En del slitasje på vinduene spesielt utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Feste beslaget.
Utvendig vedlikehold av de fleste vinduene.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvinduet.



Eldre koblet vindu på badet.



Løst beslag på stuevinduet.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt.
Kodelås fra Yale Doorman på ytterdøren.
Enkel terrassedør med pressglass.



Kodelås på ytterdøren.



Terrassedøren er fra 2017.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse.
El-styrt markise.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Anbefaler ny terrasse.
Kostnadsestimat tar for seg rivning og sette opp ny terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrassen.



Betydelig skjevheter i terrassen

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, tregulv og fliser i vindfanget.
Vegger med tapet, panel i vindfanget og malte plater i boden.
Himlinger med trepanel og malte plater i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Slitasje og skader på flere overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater må enten pusses opp eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre tregulv med slitasjeskader.



Riss i veggen i stuen.



Saltutslag mot ringmuren i boden.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Pipen er rehabilitert med nytt innvendig piperør iflg. borettslaget.
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Pusse og male over riss i pipen.


Vedovn fra Dovre i stuen.


Noe riss i pipen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

En del slitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen trenger en del vedlikehold.


Lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Sprekk i dør i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Sprekkdannelser i ene døren i 2 etg.

VÅTROM

2 ETG > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Panelovn.
Tapet på veggene.
Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, speil, gulvstående wc og opplegg for vaskemaskin.
Utenpåliggende rør.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rustskader i sluket.
Krakelering og sprekkdannelser i vasken.
Vindu i våtsonen.
Eldre åpen rørgjennomføring under kabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Dusjkabinett på badet.



Krakelering i vasken.



Rust i sluket.

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Heltre benkeplate og steinplate ved komfyren.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.
Ett vitrineskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitasje og merker på benkeplaten og fronter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.


Åpen kjøkkenløsning mot stuen


Slitasje på benkeplaten.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

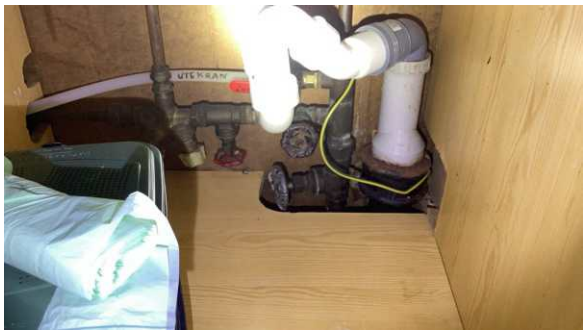
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på kjøkkenet.
Frostsikker utekran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.


Frostsikker utekran.


Stoppekran på kjøkkenet

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg 2 er satt pga ukjent alder og tilstand.
Tanken er innebygget på kjøkkenet og har kun tilkomst ved å demontere kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og hovedkurs med porselenssikringer.
Hovedkursen er på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 13 amp.
Varmekabler i vindfanget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
    Avvik må rettes og godkjennes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskapet.



Løse ledninger i vindfanget.



Løs ledning over døren i vindfanget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1961

Kommentar
Ca angitt

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
En del av dobbel garasje.
Gruset dekke.
Yttervegger av reisverk med lignende trekledning.
Vippeport i tre.
Pulttak med papp.

Enkel standard.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

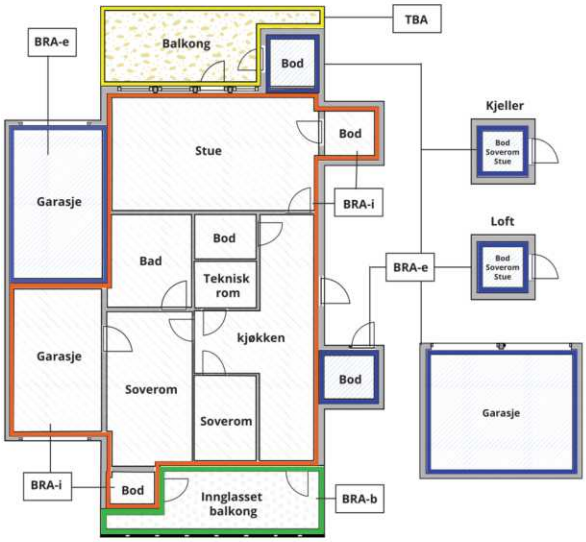
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	45			45	
1 etg	54			54	14
SUM	**99**				**14**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 etg	Vindfang, bod, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I 1 etg er det etablert vindfang mellom utvendig bod og entreen.
Samtidig er vegger rundt kjøkkenet fjernet samt trappen opp til 2 etg er flyttet.
I 2 etg det endring på gangen og trappeløpet.
Det er også fjernet kott.
Ukjent om det er søkt bruksendring.

Brannceller

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

Kommentar: Eldre bygg
Ukjent om det er gjort branntiltak i ettertid.
Bygget er ikke utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	94	5
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	165	24		0	29407.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekholtveien 71B

Hjemmelshaver
Ekholt Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EKHOLT BORETTSLAG AL	952055038		BDT Viken Regnskap AS	Sørensen Kirsten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
54	12 851	*31.12.2024*	65 735	*31.12.2024*

Kommentar
Borettslaget har ikke IN-ordning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleilighet beliggende i populært boområde på Ekholt i Moss Kommune.
Barnevennlig boområde med meget kort vei til skole, barnehage, kunstgressbane.
Sentral beliggenhet med gangavstand til Rygge storsenter og Varnaveien handelsområde.
Kort vei til flere badestrender som Festestranda m.m
Kun noen km til Evje golfbane samt en mindre treningsbane på Ekholt.
God kommunikasjon til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 29 407m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk og div beplantning rundt selve rekkehusene.
Fellesarealene er med lekestativer, plen og asfalterte gangveier.
Asfaltert gårdsplass i front av rekkehuset.

Tinglyste/andre forhold

Felles vaskeri i borettslaget.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehusleilighet på to etasjer.
Aktuelle leilighet er en midtleilighet.
Det er en dobbel garasje hvor ene delen til hører andelen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP2687223.2.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QJ3944

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Privatmegleren ,Eiendomsmegler Moss AS
mette.hoseth@privatmegleren.no

Moss04.09.2025

Vedr. salg av andel **nr 54 i EKHOLT BORETTSLAG AL, RYGGE**
(org.nr. 952055038) med leierett til Ekholtveien 71 B **1526 Moss.**
Andelseier **Kirsten Sørensen**
Jeg har notert at ovennevnte leilighet er utlyst for salg.
Salgsmeldingen utløser ikke forkjøpsrett.
Styreleder **: Petter Hermansen ,Ekholt Hageby 7 c 1526 Moss,**
Søknad om styrets godkjenning sendes forretningsfører.

Eierskiftegebyr inkl mva.:	5 256,-
Opplysningsgebyr inkl mva:	4 569,-
Betales til BDT Viken AS	9 825,-

Betales til BDT Viken AS , kto nr 7058 05 76077
Andre opplysninger :

Oppr. pålydende borettsbevis	kr. 11.000,-
Oppr. pålydende andelsbevis	kr. 100,-
Nåv. husleie (inkl. garasje)	kr. 4 600,-

Størrelse: To plan, opprinnelig 4 rom og kjøkken ,
Byggeår 1965
Vedr. dyrehold se ordensreglene pkt 9 og 10.
Forsikring: Fullverdi i If , avtalel. nr.SP2687223.2.1
Ikke tilsluttet garantiordning for fellesutgifter.
Noterte heftelser etter borettslagets krav til enhver tid :
Innhentes hos **Statens kartverk, Tinglysingen**.
Felleskostnader, event. rest: innhentes ved salgsoppgjør.
Følgende kopier vedlegges :
Årsberetning/regnskap 2024, årsmøtereferat, ligningsmessige andeler 2024 , vedtekter, ordensregler.
Henviser også til borettslagets hjemmeside : https://ekholt.lettstyrt.no/
Vi ber om kopi av signert **kjøpekontrakt, selgers nye adresse og kopi av tinglyst hjemmelsoverføring fra Kartverket.**
Med vennlig hilsen
BDT Viken Regnskap AS
Nina C. Berger

Vedtekter

for **Ekholt Borettslag AL org.nr. 952 055 038**

vedtatt på generalforsamling den 12. april 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ekholt Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Rygge kommune og har forretningskontor i Moss kommune

(2) Borettslaget er tilknyttet BDT Viken Regnskap AS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jr. vedtektenes punkt 4-2.

(3) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseier i borettslaget. Ingen kan eie mer enn 1 andel. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

(4) Ved fraflytting plikter borettshaveren å overlate til sin etterfølger borettslagets vedtekter, ordensreglement samt borettshaverfortegnelse. Såfremt disse er bortkommet, skal innflytteren gjøres kjent med at dokumenter kan avhentes ved henvendelse til forretningsfører. Han skal videre gis veiledning om vaskerianleggets riktige bruk og for øvrig orienteres om forholdene innen borettslaget. I henhold til vedtektene kan en borettshaver ikke la noen tilflytte leiligheten uten at det fra styrets side foreligger godkjennelse, enten av et fremleieforhold eller av en overdragelse av andelsbeviset.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel , men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fra til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett
Leiligheter kan omsettes fritt til kjøper som er godkjent av borettslagets styre.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og annet areal med tilbørlig aktsomhet . Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(4.1) Det er anledning til å montere varmepumper i borettslagt , søknad må sendes styret og det skal settes opp "hus" over ute delen . " Huset " og alle rør , ledninger skal males i husets farge. Dette gjelder alle også for tidligere installerte pumper.

(5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen .

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom :
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent

(3) Andelseier som bor i leiligheten selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet areal, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ytterdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ytterdører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater , tapet, gulvbelegg, vegg- , gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fra til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(4.1) Det er ikke tillatt å montere satellitt mottaker , parabolantenner eller andre antenner i borettslaget , dette gjelder både fellesarealer , bygninger og terrasser.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(5-1) Borettslaget har legalpanterett jfr. Pkt 8.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Borettslaget har legalpanterett i andelen til sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav i lagsforholdet, Jmfr. Borettslovens § 5-20.

(**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseieren eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av fell kostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt et da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmene velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov , vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemme.

(2) Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke antallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lagets firma tegnes i fellesskap av formannen og et styremedlem og disse representerer laget utad.
Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, med minst 8 dagers varsel.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, men som likevel skal være på minst tre dager

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag, som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtaes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har 1 stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn 1 andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte , forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen , styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
Så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39

Sist endret :
21.04.09 § 2-3 (6) slettet, § 5-1 (5-1) og (8) Legalpanterett
12.04.11 § 4 – 4.1 tillegg , §5-4 (4.1) tillegg , Varmepumper og antenner.

ORDENSREGLER

FOR

EKHOLTBORETSLAG A/L

1. Alle leieboere skal ha forståelse for ro og orden i og omkring husene.

2. Om natten (regnet fra kl. 22 til kl. 7) skal det være mest mulig ro i leilighetene og på området rundt omkring husene så ikke naboer forstyrres.

3. Hele eller delvis fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret og gis bare for to år av gangen.

4. Leilighetene må bare benyttes til beboelse.

5. Biler skal parkeres i garasjen eventuelt rett utenfor. Bil nr.2 skal stå foran garasjen eller i gata/borettslagets parkeringsplasser.

6. Det innvendige vedlikeholdet av leilighetene påligger leieboeren. Utvendig forandringer av leilighetene må ikke finne sted uten at borettslagets styre på forhånd har gi skriftlig tillatelse.

7. Den enkelte leieboer står overfor borettslaget ansvarlig for enhver skade som han eller hans husstand, eventuelt framleietakeren måtte påføre bygninger, vaskerianlegg eller felles utvendig anlegg ved forsett eller uaktsomhet.

   Opptsåtte skader anmeldes straks til styret.

8. Tørkestativ skal ikke benyttes på søndager eller helligdager. Det samme gjelder lufting av sengetøy i soveromsvinduene.

9. Det er forbud mot å anskaffe katt , ei heller ta med katt ved innflytting til borettslaget.

10. Foruten forbudet mot kattehold er det intet generelt forbud mot å holde husdyr. I de tilfeller det måtte vise seg at husdyr sjenerer naboer eller er til skade for utvendig anlegg, er borettslagets styre berettiget til å gripe inn.

Hundehold: Løs hund på lagets eiendom er ikke tillatt. Hunden bindes primært på leilighetens hageside slik at den ikke er til sjenanse for trafikken til inngangsdørene. Eieren til naboleiligheten gis rett til å kreve gjerde oppsatt mellom leilighetene på hagesiden. Dette for å begrense hundeholet til hundeeiers hageareal. Hundeeieren gis selvsagt også den samme rett til å sette opp gjerde uoppfordret av naboen. Det er kun tillatt med én hund pr. leilighet.

11. Borettslagets styre eller forretningsfører har – etter forutgåendevarsel – adgang til leilighetene i forbindelse med besiktelse og takster.

12. Eventuelle klager vedrørende vedlikehold o.l. som ønskes behandlet av styre må innsendes skriftlig eller via lettstyrt.

13. Borettslagets styre har anledning til å tilpasse ordensreglene i den utstrekning forholdene skulle gjøre det påkrevd.

14. Hvis hver og en av leieboerne innretter seg etter ordensreglementet og bl.a. tar tilbørlig hensyn til naboene, vil dette komme alle til gode i form av hyggelige og trivelige forhold.

15. Knuste vinduer må settes inn senest snarest etter at de ble knust.

16. Det er ikke lov å sette inn parafin eller oljefyring før det er lagt iso-korn i pipa. Dette må bekostes av den som har leiligheten. Se etter skriv på lettstyrt.

17. Det er anledning til å sette opp gjerder mot tilstøtende veier og mot naboer etter visse regler og i samarbeid med styret.

18. Det kan plantes hekk ut fra espaljèene og mellom husene, men disse må ikke settes opp slik at de hindrer gå-passasjen for dem som bor i midtleiligheten.

19. Kaustisk-soda må ikke brukes til åpning av tette rør. Se anbefaling på lettstyrt.

20. Markise kan settes opp forutsatt at hvert hus holder seg til samme farge og mønster.

BankID Signing
Nina Christine Berger
2025-04-24

BankID Signing
Anett Olsen Gundersen
2025-04-24

BankID Signing
Bengt Gundersen
2025-04-24

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING ÅR 2025.

EKHOLT BORETTSLAG A/L avholdt
borettslagets ordinære generalforsamling for 2024

ONSDAG 23/4,2025 KL. 18.00.

STED: Rapid huset, Melløs

1.
Frammøteregistrering: 15 andeler representert og 2 fullmakter
Det kommenteres at det var dårlig fremmøte.
Referent: Nina Berger , BDT Viken AS
Medundertegnere: Anett og Bengt Gundersen
Innkallingen og dagsorden godkjent

2. *STYRETS RAPPORT 2024.*
Tatt til etterretning

3. *REGNSKAP 2024*
Regnskap gjennomgått og godkjent som borettslagets regnskap 2024.

4. *INNKOMNE FORSLAG*

Ingen innkomne saker

5. *DRIFTSBUDSJETT 2025*
Budsjett ble gjennomgått og forklart. Kommentarer på ytterligere økning felleskostnader – dette skyldes generell økning utgifter spesielt renter , kommunale avgifter og forsikring

6. *VALG*
Etter gjennomført valg består det nye styret av :

a)	*Styreleder*	*Petter Hermansen*	*- valgt for 2 år*
b)	*Styremedlem*	*Glenn Guttulsrød*	*- valgt for 2 år*
c)	*Styremedlem*	*Hilde Mytting*	*- 1 år igjen*
d)	**Varamedlem 1**	**Anders Hagen**	**- 1 år igjen**
e)	**Varamedlem 2**	**Renate Sørgaard**	**- valgt for 2 år**

Valgkomite 2025: Anett Gundersen og Jaqueline Nukic-da Silva

Referent: Nina Berger

Medundertegnere: Annett Gundersen og Bengt Gundersen

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING ÅR 2025.

Andelseierne i EKHOLT BORETTSLAG A/L innkalles med dette til borettslagets ordinære generalforsamling for 2024 som holdes

ONSDAG 23/4,2025 KL. 18.00.

STED: Rapid huset, Melløs

Til behandling:

1. *KONSTITUERING*
   - *a). Frammøteregistrering. Godkjenning av fullmakter.*
   - *b). Valg av sekretær og medundertegnere.*
   - *c). Spørsmål om godkjenning av innkallingen.*
   - *d). Spørsmål om godkjenning av dagsorden.*

2. *STYRETS RAPPORT 2024.*

3. *REGNSKAP 2024*
   Driftsoversikt 2024 og oversikt over eiendeler og gjeld vedlegges pr. 31.12.
   Revisors beretning.

4. *INNKOMNE FORSLAG*

   Ingen innkomne saker

5. *DRIFTSBUDSJETT 2025*
   Budsjettforslag er vedlagt til orientering
   Økning felleskostnad 500,- fra 1 juli

6. *VALG*
   Fungerende styre 2024:

a)	*Styreleder*	*(2-år Petter Hermansen)*	*- på valg*
b)	*Styremedlem*	*(2 år Glenn Guttulsrød)*	*- på valg*
c)	*Styremedlem*	*(2 år Hilde Mytting)*	*- ikke på valg*
d)	Varamedlem 1	(2 år-Anders Hagen)	- ikke på valg
e)	Varamedlem 2	(2 år-Renate Sørgaard)	- på valg

Valgkomite 2024: Jan Gunnar Olsen og Jaqueline Nukic-da Silva

Alle ønskes VELKOMMEN.

STYRET

STYRETS RAPPORT 2024

Styret har bestått av:

Styreleder: Petter Hermansen

Styremedlem: Hilde Mytting

Styremedlem: Glenn Guttulsrød

Varamedlem: Renate Sørgaard

Varamedlem: Anders Hagen

Det er blitt avholdt 9 styremøter samt telefonmøter/samtaler

Følgende arbeider er blitt gjort i 2024

Utsetting av containere som hvert år

Byttet 8 tak av Tak og Vedlikehold (boder og inngangsparti)

Diverse utbedringer/skader/råte av Byggmester Helgesen

Malt det som er blitt byttet ut av kledning

Styret arbeider fortsatt med nye vedtekter i sammen med forretningsfører og advokat. Dette er meget tidkrevende arbeid

Det er også arbeidet med innhenting av tilbud/muligheter vedrørende mer strøm til leiligheten, samt solceller. Dette må vi ta på eget møte, da arbeidet ikke er helt i mål

Planer for 2025

Flekke/male over der vi har bytte panel

Følge vedlikeholdsplanen vedrørende taker

Styret vil benytte anledningen til å takke beboere som har bistått i komiteer for flott innsats

Mvh Styret

Resultatregnskap

AL EKHOLT BORETTSLAG

	Note	2024	2023	Budsj.24	Budsj. 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 391 200	3 132 000	3 240 000	3 542 400
Andre driftsinntekter		63 750	69 250	63 750	69 700
Økning felleskostnader		0	0	151 200	216 000
Vaskeri inntekter		8 680	12 850	10 000	10 000
Sum driftsinntekter		3 463 630	3 214 100	3 464 950	3 838 100
Driftskostnader					
Lønnskostnader	1	92 527	90 438	112 000	102 000
Styrehonorar	2	91 800	91 800	86 000	86 000
Arbeidsgiveravgift		25 990	25 990	27 918	26 492
Avskrivning	3	0	11 319	0	0
Drift og vedlikehold	4	820 784	1 099 918	960 000	760 000
Revisjon	5	17 000	14 500	15 500	18 000
Forretningsførerhonorar		138 204	125 000	130 000	136 000
Advokat honorar		8 969	0	0	10 000
Abbonnement TV-anlegg		485 180	451 657	491 000	491 000
Forsikringer		309 181	269 348	280 000	310 000
Kommunale avgifter	6	1 164 479	1 130 028	1 210 000	1 350 000
Energi og strøm		21 655	26 367	30 000	20 000
Annen driftskostnad	7	148 399	187 496	183 000	128 500
Sum driftskostnader		3 324 168	3 523 859	3 525 418	3 437 992
Driftsresultat		139 462	-309 759	-60 468	400 108
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekt		25 492	28 350	0	15 000
Rentekostnad		324 830	285 957	319 000	300 000
Resultat av finansposter		-299 338	-257 607	-319 000	-285 000
Resultat før skattekostnad		-159 876	-567 366	-379 468	115 108
Resultat		-159 876	-567 366	-379 468	115 108
Årsresultat		-159 876	-567 366	-379 468	115 108
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		-159 876	-567 366	0	0
Sum overføringer		-159 876	-567 366	0	0

Balanse

AL EKHOLT BORETTSLAG

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomten	**8, 9**	177 300	177 300
Bygninger	**8, 9**	4 626 062	4 626 062
Garasjeanlegg	**8, 9**	1 130 851	1 130 851
Sum varige driftsmidler	**3**	5 934 213	5 934 213
Sum anleggsmidler		5 934 213	5 934 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 800	750
Forskudd til leverandører		275 028	246 238
Sum fordringer		302 828	246 988
Bankinnskudd, kontanter o.l.		889 997	1 461 273
Sum omløpsmidler		1 192 825	1 708 261
Sum eiendeler		7 127 038	7 642 474

Balanse

AL EKHOLT BORETTSLAG

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital		1 313 555	1 473 431
Sum egenkapital	**10**	1 320 755	1 480 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	**9, 11**	792 000	792 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	4 732 898	4 996 332
Sum langsiktig gjeld	**9**	5 524 898	5 788 332
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 950	84 800
Leverandørgjeld		126 506	185 814
Skyldige offentlige myndigheter		23 911	56 599
Annen kortsiktig gjeld		26 018	46 298
Sum kortsiktig gjeld		281 386	373 511
Sum gjeld		5 806 284	6 161 843
Sum gjeld og egenkapital		7 127 038	7 642 474

Moss, 20/3.25

Styret i AL EKHOLT BORETTSLAG

Petter Hermansen
Styrets Leder

Glenn Guttulsrød
Styremedlem

Hilde Mytting
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser, herunder forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag av 30. juni 2005, og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanse poster
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi hvis virkelig verdi er lavere enn bokført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Garasjeanlegg er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

DISPONIBLE MIDLER	**31.12.24**	**31.12.23**
A: Disponible midler pr 01.01	**1 334 750**	**2 160 554**
B: Endring i disponible mider:		
1. Årets resultat	-159 876	-567 366
2. Tilbakføring av avskrivning	0	11 319
3. Tilbakeføring av vedl.holdsavsetning	0	0
4. Fradrag for gj.ført ved.hold ført mot avs.	0	0
5. Fradrag for gj.ført påkostn.	0	0
6. Tilbakf. av nedskrivning	0	0
7. Tilb.av gevinst/tap v/salg av AM	0	0
8. Tillegg salgssum anl.midler	0	0
9. Fradrag for kjøpesum anl.m.	0	0
10. Tillegg nye langs. lån	0	0
11. Fradrag avdrag langs.lån	-263 434	- 269 757
12. Andre poster som påvirker disp. midler	0	0
13. Årets endring disponible midler:	- 423 310	- 825 804
C: Disponible midler pr 31.12	**911 440**	**1 334 750**

Sum omløpsmidler
- Sum kortsiktig gjeld
= Disponible midler

Noter

AL EKHOLT BORETTSLAG

Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	92 527	90 438
Andre ytelser Honorar ifbm rørfornying		
Sum	**92 527**	**90 438**

Det har gjennomsnittlig vært to ansatte personer i borettslaget.

Obligatorisk tjenestepensjon

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Styrehonorar

Honoraret til styret er kr 91 800,-

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	5 934 213	165 719	6 099 932
= Anskaffelseskost 31.12.24	**5 934 213**	**165 719**	**6 099 932**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		165 719	165 719
= Bokført verdi 31.12.24	**5 934 213**	**0**	**5 934 213**
Økonomisk levetid		5 år	

Note 4 Vedlikehold

Helgesen & Søn AS div snekkerarbeide	539 597,-
Tak & Vedlikehold AS	220 000,-
Husmannen	22 750,-
Bretun ,maling og utstyr	18 463,-
Rørlegger utekran	14 229,-
Div kostnader	2 785,-
Vedlikehold grøntanlegg	
Reperasjoner i vaskeri	2 960,-
Sum vedlikehold:	820 784,-

Styret mener at det gjennomførte vedlikehold er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er derfor ikke foretatt noen avsetning til fremtidig vedlikehold i årsregnskapet.

Noter

AL EKHOLT BORETTSLAG

Note 5 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er på kr 17 000 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 6 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 7 Andre driftskostnader

Rentokil	44 448,-
Ragn Sells Container	12 572,-
Trigonor funksjonsettersyn	2 250,-
Huseiernes Landsforbund	3 100,-
Blomster tuja	3 182,-
Lettstyrt	13 500,-
Visma.net reporting ocr revisor	12 299,-
saferoad	10 207,-
Rør & Kanalrens	17 539,-
Gavekort	3 045,-
Bensin	4 434,-
Moss Hush service	2 480,-
Moss Hagemskin	2 888,-
Implisit data service	1 488,-
KJK skilt klammer	1 360,-
Bankomkostninger	8 560,-
Diverse	5 047,-
Totale driftskostnader	148 399 ,-

Noter

AL EKHOLT BORETTSLAG

Note 8 Bygninger

Eiendommen:		
Anskaffet år:	1963	
Kostpris		4 329 618
Rehabillitering, tilbygg vaskeri 2012		296 444
Bokført verdi pr 31.12		4 626 062

Garasjeanlegg:		
Anskaffet år:	1987/88	
Kostpris		1 130 851
Rehabillitering		0
Bokført verdi pr 31.12		1 130 851

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold/vedlikeholds avsetning.

Tomten er kjøpt i 1963 for 177 300. Kostpris er oppført som bokført verdi i regnskapet.

Note 12 Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 5 524 898 sikret ved pant.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:

Tomt	177 300
Bygninger	4 626 062
Garasjeanlegg	1 130 851
Sum eiendeler stillet som sikkerhet	5 934 213

Note 9 Egenkapital

Spesifikasjon av egenkapitalen
Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Egenkapitalen pr 31.12. fremkommer slik:	
Bokført verdi av eiendeler	7 127 038
Gjeld	5 806 284
Sum bokført egenkapital pr 31.12	1 320 754

Herav:	
Innskutt egenkapital (andelskapitalen)	7 200
Opptjent egenkapital	1 313 555

Noter

AL EKHOLT BORETTSLAG

Note 10 Borettsinnskudd

Opprinnelig	792 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	792 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 Pantegjeld

Långiver	Handelsbanken
Opprinnelig låne år	2021
Løpetid	30 år
Rente, effektiv	6,69 %
Opprinnelig	5 700 000
Nedbetalt tidligere	703 668
Nedbetalt i år	263 434
Sum Pantegjeld	4 732 898

Til generalforsamlingen i Ekholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekholt Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 borettslaget 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 borettslagets 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 avviklet.

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

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 2. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-02 10:13

This document package contains:

Cover page (this page)
The original document(s)
The electronic signatures. These are not visible in the document, but are cryptographically integrated

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FULLMAKT

Eier av andels nr. ... , adresse.....

gir herved.....

fullmakt til å møte på mine vegne

på årsmøtet for Ekholt Borettslag AL den .../..... 2025.

Moss, ...

.....
underskrift

Tredjepartsopplysninger – boligselskap

Inntektsår 2024

Eiendom

Type boligselskap	Borettslag
Formål	Bolig
Kommune	3103 Moss

Kontaktperson

Navn	BDT Viken Regnskap A
E-postadresse for Altinn-varsler	nberger@bdtviken.no
Mobilnr for Altinn-varsler	692 06 740

Oppsummering

Organisasjonsnummer	952 055 038
Navn	AL EKHOLT BORETTSLAG
Inntektsår	2024

SØRENSEN KIRSTEN
Ekholtveien 71B
1526 MOSS

Fødselsnr.: 111149 XXXXX

Ligningsoppgave for 2024

ANDEL AV BOLIGSELSKAPETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Inntekter:	kr 354
Fradragsberettigede kostnader:	kr 4 512
Ligningsverdi:	
Annen formue:	kr 12 851
Gjeld:	kr 65 735

Boenhet

Andelsnr:	54	Eiertid:	0101 - 3112
Bolignr:		Eierandel:	1 / 1
Gateadresse:	Gab nr 165/24	Bruksoverlating:	

Oppgavegiver

AL EKHOLT BORETTSLAG
Welhavens gate 2B
1530 MOSS

952 055 038

Opplysningene i årsoppgaven er også sendt til likningsmyndighetene.

Rygge Kommune
Bygningsrådet

F E R D I G A T T E S T

vedkommende

Eiendom: ...Gr.nr. 65, br.nr. 24.....
Eier: ...Ekholt Borettslag,.....
...Ekholt pr. Moss.....

År 1962, den 23. november .....
ble der i henhold til bygningslovens § 142 avholdt en synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført - unntatt hva nedenfor er anmerket.

Rygge Bygningsråd, den 8. januar 1963.

.....
bygn.kontrollør

Anm. Følgende mangler må utbedres med tidsfrist 1/4-63.

1. Skuffer i bakebenker, for svake tapper i front
2. Bakefjeler i samme benk, for stor klaring ved opplager
3. Inspeksjonsluker (for stakeluker på kjøkken) må sjekkes opp så de er lett avtagbare og de som mangler må settes inn.
4. Gulvfliser har slått blemmer, evt. dårlig underpuss.
5. Blandebatteri på bad, stengehåndtak for dusj holder ikke tett.
6. Vindusrammer mangler maling på oversiden (etter justerte vinduer)
7. Vann har drevet inn over det store stuevindu i følgende leiligheter: Nr. 3d, 7c, 11b, 79d, 75a.
8. Batteri på bad i nr.79d er montert for langt fra servant.

Feilene i post 1-6 går igjen på så mange steder at samtlige leiligheter bør sees over.

Dok. nr. /30 ... 13/1 1956

Møte ... 13 FEB

Stemplet her, den 13/1-56 med kr. 1060,-

Rett kopi bekreftes

STATENS ...

S k j ø t e.

Undertegnede Karin Arnt-Jensen overdrar herved sin eiendom

Nordre Ekholt, gnr. 65 bnr. 24 i Rygge

til Ekholt Boligbyggelag v/o.r.sakfører Atle Nygaard for en kjøpesum av kr. 103.435,- i h.t. kjøpekontrakt av 19/12-55.

Av kjøpekontraktens bestemmelser hitsettes:

På eiendommen skal bare kunne oppføres boligbygg.

Den nuværende veg mellom Ekholt og Carlbergvegen må holdes åpen inntil den nye regulering gir annen adkomst.

Rygge, den 22.desember 1955

Karin Arnt-Jensen (sign)

.....

Det bekreftes herved at foranstående skjøte er undertegnet av fru Karin Arnt-Jensen og at underskriveren er over 21 år.

Rygge, den 22.desember 1955.

Olaf Torseter (sign) .....

Ruth Torseter (sign) .....

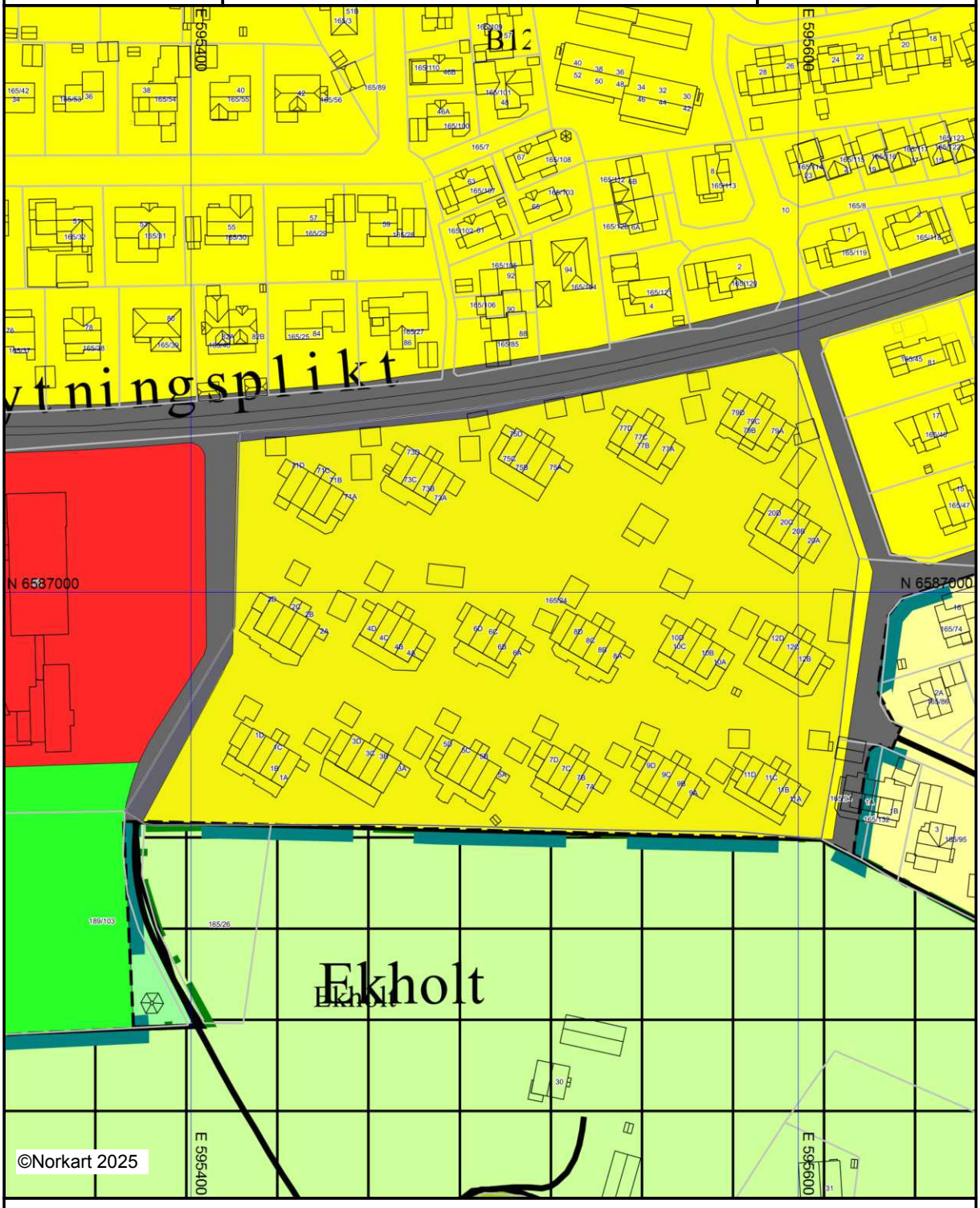
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 165/24
Adresse: Ekholtveien 71B
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000

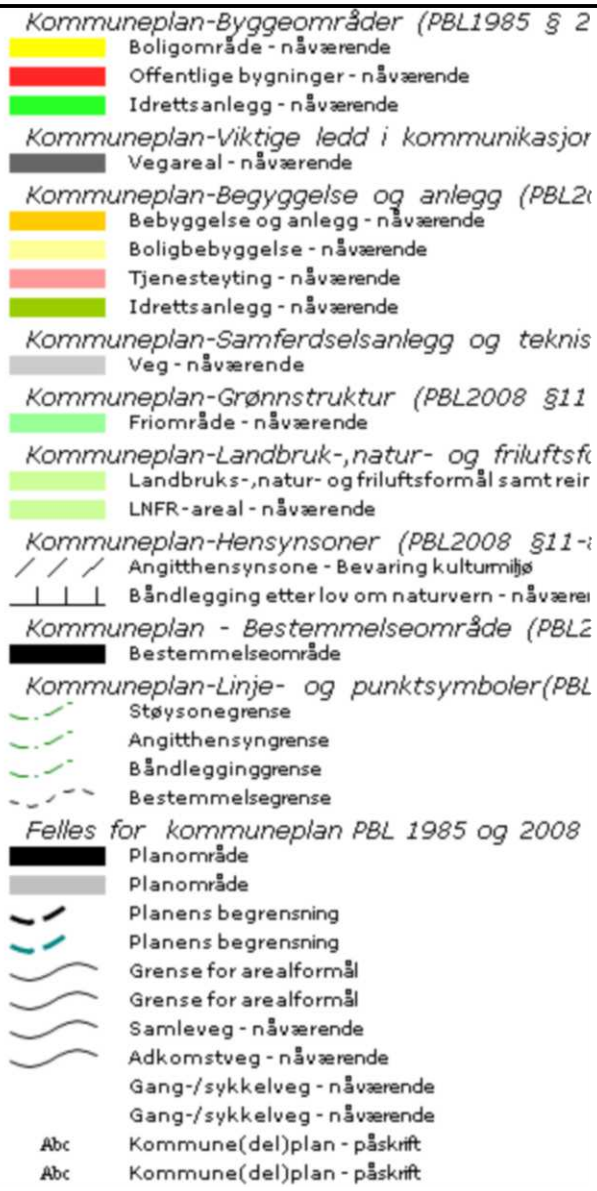
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utdrag

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1
Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER
Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER
Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV
Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET
Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål
Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

2.2.2 Eksisterende boligområde
Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Utdrag

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekholtveien 71B, 1526 Moss
Gnr. 165, Bnr. 24, andelsnr. 54 i EKHOLT BORETTSLAG AL, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250223

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Mette Hoseth

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 481 02 314

E-post: mette.hoseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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