NORDVIK

Ekholtveien 71B

3 soverom | 98 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Ekholtveien 71B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026

Nøkkelinformasjon



Rekkehus over 2 plan m/garasje og solrik terrasse i barnevennlig område - Rett ved skole, turområder og Ekholt golfbane

Prisantydning	**3 450 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 513 160,-**
Fellesgjeld	**61 780,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 600,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ekholtveien 71B!

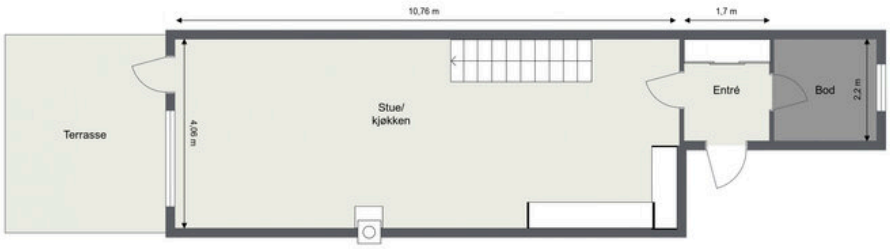
* Rekkehus med barnevennlig og sentral beliggenhet.
* Fin planløsning over to plan med plass til familien.
* Sydvendt terrasse med sol hele dagen.
* Parkering i garasje rett ved inngangsparti.
* Turmuligheter i umiddelbar nærhet.
* Ekholt skole og kunstgressbaner rett over veien.
* Kort vei til flere barnehager, skoler og 100m til buss.
* Gangavstand til Rygge storsenter og handelsområde.
* Lave omkostninger og ingen forkjøpsrett.

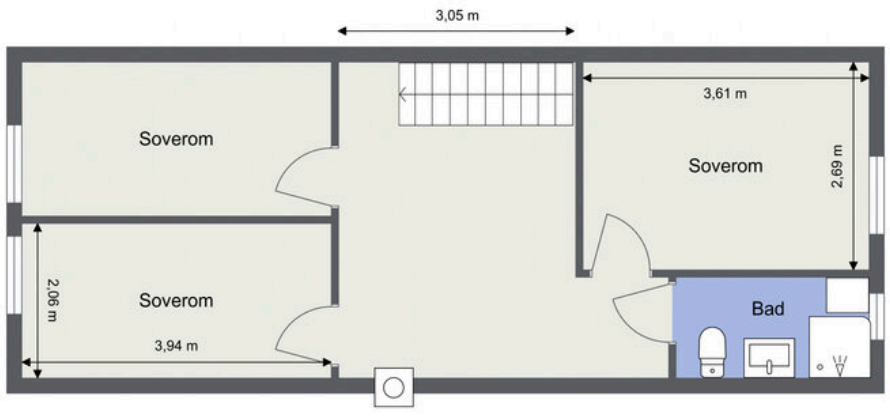
Boligen ligger i et veletablert og attraktivt område på Ekholt. Her bor man i stille, landlige omgivelser og likevel i gangavstand til et rikt utvalg fasiliteter. Et trivelig og sentralt område egnet for både barnefamilier, par og enslige.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm





2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm















Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med speildører og plass til dobbeltseng.





De tre soverommene har alle klassisk originalt heltregulv, moderniserte overflater og stort vindu for dagslys.

To av soverommene er i dag innredet med enkeltsenger og plassbygde garderober - ypperlige som barnerom, kontor- eller hobbyrom.









Velkommen inn i gang med skyvedørsgarderobe og oppheng til ytterklærne, samt tilgang til en praktisk bod.





Inngangspartiet og gårdsplass ligger skjermet fra Ekholtveien, med overbygg og plass til sittemøblement.

Det er parkering i garasje bare noen meter fra inngangsdøren.






71A

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0069/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Ekholtveien 71B, 1526 MOSS
Gnr 165, bnr 24 i Moss kommune
Andelsnr 54 i Al Ekholt Borettslag, org.nr. 952055038

Selger
Kjell Egil Horgmo

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 451 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 466 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bod, stue/kjøkken.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad.
Total BRA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, bod, stue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, bad og tre soverom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 14 kvm.
- Halvpart av dobbelgarasje.

Standard
Rekkehuset har enkel adkomst fra garasje og asfaltert gårdsplass. Inngangspartiet ligger skjermet fra Ekholtveien, med overbygg og plass til sittemøblement. Vel inne har gangen skyvedørsgarderobe og oppheng til ytterklærne, og herfra er det tilgang til en praktisk bod.

Kjøkkenet har rikelig med oppbevaring i skap, skuffer og hyller, malt heltre innredning og benkeplate i heltre furu. Over benk er det plater i marmormønster som både bidrar dekorativt og beskyttende. Hvitevarer som underbygget oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap medfølger. Vendt mot inngangsparti er et stort vindu for full oversikt ved besøk.

Det åpne allrommet utgjør nærmest hele 1. etasje med god plass til soner for sofaløsning og spisestue. Eikeparkett, lyse overflater og gjennomgående naturlig

lys i kombinasjon med vedovn gir en lun og hyggelige atmosfære. Fra stuen er det terrassedør fra 2017 ut til sydvendt uteplass på ca. 14 kvm. Terrassen ligger skjermet og likevel åpent for gode solforhold hele dagen, og en markise gir solskjerming ved behov for en pause. I enden av uteplassen fører en port ut til felles plenareal - med meget enkel adkomst til balløkke og skolegård rett over veien.

Badet ligger i 2. etasje, brukervennlig plassert i nærhet til alle soverommene. Overflatene er lyse og det er enkel innredning med toalett, skapseksjon med heldekkende servant og dusjkabinett for skånsom bruk. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. For klesvask er det røropplegg for vaskemaskin med plass til smal modell som kan medfølge, samt fellesvaskeri i borettslaget ved behov.

De tre soverommene har alle klassisk originalt heltregulv, moderniserte overflater og stort vindu for dagslys. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med speildører og plass til dobbeltseng. Soverom 2 og 3 er i dag innredet med enkeltsenger og plassbygde garderober - ypperlige som barnerom, kontor- eller hobbyrom.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt strie, tapet, slettmalte overflater og fliser.
- Gulv med eikeparkett, laminat, originale heltre gulvbord og fliser.
- Panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløp i støpejern og plastrør.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i entré.
- El-skap med automatsikringer.

Parkering
Parkering i garasje og felles biloppstillingsplasser. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at det er utført oppgraderinger på overflater, tak vegger og bad.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Kun overflatebehandlet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet stikkontakter og sikringer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved salg i 2025.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
REKKEHUS
Utvendig: Pulttak med papptekking. Felles konstruksjon/bygningsdel, ikke vurdert. Stålbeslag. Felles konstruksjon/bygningsdel, ikke vurdert. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel i 1. etasje pg stående kledning i 2. etasje. Kledning med etablert luftespalte mot grunnmur. Pulttak oppført i trekonstruksjon, uten kaldtloft. TG relatert til alder. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Baderomsvindu med enkeltglass koblet. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass. Markterrasse 14 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig: 1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttet peisovn. Branntilsyn avholdt 14/4-2026, ingen pålegg.

GARASJE
Halvdel av dobbelgarasje, oppført i uisolert trekonstruksjon på terreng. Terreng i garasje med jordgrunn. Vippeport i tre.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Veggkonstruksjon
TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av ytterveggene. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skader på kledning og underliggende konstruksjon over tid.

- Vinduer
Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Baderomsvindu med generelt vedlikeholdbehov. Sålbenkbeslag/vannbrett med oppkant montert utenpå vinduskarm. -Vann ledes inn mellom beslag og

vindueskarm og medfører økt fuktbelastning. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov. Baderomsvinduet har generelt vedlikeholdsbehov, og det bør utføres nødvendig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader. Sålbenkbeslag/vannbrett med oppkant er montert feil, noe som fører til at vann ledes inn mellom beslag og vinduskarm og gir økt fuktbelastning. Beslaget bør utbedres slik at vann ledes bort fra vinduet, for å unngå fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassebord med klimaslitasje/sprekker i overflate. Konsekvens/tiltak: Terrassebordene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er betydelig slitasje eller sprekker, for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, oppsprekking og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

- Overflater gulv
Stedvis knirk i gulv. Laminatgulv med skade i overflate lokalt, ved pipe. Konsekvens/tiltak: Knirk i gulv bør utbedres for å sikre bedre komfort og redusere risiko for videre skade på gulvkonstruksjonen. Skadet laminatgulv ved pipe bør repareres eller skiftes ut for å hindre ytterligere slitasje, fuktopptak og forringelse av gulvets funksjon.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dokumentasjon på om vegger er behandlet med våtromsmaling er ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på om veggene er behandlet med våtromsmaling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om veggenes fuktsikring, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Servant med krakelleringer i overflate. Konsekvens/tiltak: Servanten bør vurderes skiftet ut for å unngå videre forringelse og mulig lekkasje. Krakelleringer i overflaten kan føre til at vann trenger inn i materialet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på servanten.

- 2. etasje - Bad - Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Vannledninger
Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Manglende skruer i slukets klemring. Medfører utett tilslutning tettesjikt til sluk. Plastklemring ikke samsvarende produkt til jernsluk. Jernsluk med rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Jernsluk med rustdannelser bør vurderes nærmere, og utskifting kan bli nødvendig for å unngå lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Utett tilslutning tettesjikt til sluk, jernsluk med rustdannelser medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom må sluk og tettesjikt skiftes.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Innvendig trapp med åpninger i trinn og rekkverk over dagens krav. Radonmåling ikke foretatt. Åpninger i

rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass.

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

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og vaskemaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. I følge borettslagets ordensregler skal hel eller delvis fremleie av leiligheter godkjennes av styret og gis bare for to år av gangen. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB avholdt tilsyn i boligen 14.04.26, ingen avvik ble avdekket. Siste feiing ble utført 08.07.2024.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, felles strøm, forsikringer og vedlikehold, div. honorarer, nedbetaling fellesgjeld, div. driftskostnader m.m.

Felleskostnadene øker til kr. 4 850,- fra 01.07.26.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 822 201,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 288 802,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett (Allente) er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Kjekt å vite:
- Borettslaget benytter Lettstyrt for informasjon.

Borettslaget har følgende planer for 2026:
- Flekke/male over der vi har byttet panel.
- Følge vedlikeholdsplanen vedr. tak.
- Sette opp 2 ladere på parkeringsplassen ved Ekholt Hageby 1.

Følgende arbeider er blitt gjort i 2025:
- Utsetting av containere som hvert år.
- Fortsatt arbeidet med dårlig papp på tak jfr. plan.
- Byttet 7 tak av Tak og Vedlikehold (boder og inngangsparti).
- Diverse utbedringer/skader/råte av Byggmester Helgesen.
- Malt det som er blitt byttet ut av kledning.
- Nye vedtekter er på plass etter samarbeid med advokat.
- Arbeidet med innhenting av tilbud/muligheter vedr. strøminntak og solceller. Pris for å øke strøm inn mener styret er meget høyt og vil medføre store økninger på husleien.
- Styret har bestilt 2 ladere på parkeringsplassen ved Ekholt Hageby 1, dette for å imøtekomme krav/lov.

Forretningsfører
BDT Viken Moss

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 61 780,-pr. 31.12.2025

Annuitetslån
Opprinnelig lånebeløp: 5 700 000
Nominell rente 5.95% og effektiv rente 6.16%
Renteberegning: Etterskudd
Kapitalisering: Ved innbetaling
Innfrielse: 2036
Nedbetalingsplan for 2026 viser årssum 426 375,-.
Planlagt nedbetaling for 2027 er årssum 568 500,-.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 342,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært gf i borettslaget 21.04.26. Det var ingen innkomne forslag eller saker fra beboerne.
-Regnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr. 681 882,-. Det er budsjettert med et positivt årsresultat for 2026 på kr. 217 882,-. Styrets kommentar til driftsbudsjett for 2026: Økning felleskostnad 250,- fra 1. juli til kr. 4 850,-. Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler.

Dyrehold
Innflytting med eller anskaffelse av katt er ikke tillatt. Foruten forbud om katt er det intet generelt forbud. Ethvert dyrehold skal søkes om skriftlig til styret i god tid før dyreholdet finner sted. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

Borettslagets forsikring
IF
Polisenr. SP2687223.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 29 407 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rekkehuset ligger i et veletablert og attraktivt område på Ekholt, med stille, landlige omgivelser og likevel nært alle fasiliteter. Fra boligen er det kort vei til daglige gjøremål og rett over 10 min. gange til handelsområde på Høyden -

en by i byen når det kommer til shopping med nisjebutikker, kjedebutikker, restauranter, kafeer, helsepark, treningssentre, bilbutikker, møbelforretninger og kjøpesenter. Her bys det i tillegg på blant annet klatresenter, bowling og lasertag, samt et godt utvalg velværetilbud.

Ekholt skole ligger rett over veien for rekkehuset, sammen med Ekholt balløkke med blant annet kunstgressbaner. Det er hele tre barnehager innenfor ca. 10 min. rusletur og ellers et godt utvalg barnehager, barne- og ungdomsskoler i nærområdet. Fra boligen er det kort gangavstand til Bangsteinparken med lekeområde og Melløs ligger i kort sykkel- eller kjøreavstand med idrettsanlegg, stadion, park, skole og barnehage. Moss kan skilte med et yrende idretts- og kulturliv med ballett- og kulturskoler, en rekke idrettsklubber, lag og foreninger, samt Parkteateret og Verket Scene som arena for både tilreisende og lokale entertainere.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det ikke lang vei til flere flotte tur- og friområder, fjord, Vansjø, Kyststi, strender, badeplasser og båtliv. En kort kjøretur unna finnes flere populære steder som Festestranda, vakre Jeløy, Kanalområdet, bystrandpark på Rabben og Nesparken, for å nevne noe.

Moss er preget av historiske plasser og vakkert herregårdslandskap, og da spesielt områdene rundt Rygge Kirke, Værne Kloster og gårdene Carlberg og Ekeby på fastsiden av Moss. Både Carlbergskogen, Husebyskogen og turområder langs Oslofjorden ligger i gangavstand. Videre er det fine turmuligheter langs Festelandet og sydover mot Fuglevik med badeplasser, svaberg, båthavn og spisested.

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte ligger Ekholtbruket Golfklubb med 9-hullsbane en kjøretur på 4 min. unna, og det er kun 9 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden - en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet består av buss og tog, med gode bussforbindelser fra holdeplass kun 100 meter fra boligen og rett over 3,5 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Ved kanalen i Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon
Ekholt Hageby (busstopp): 100 meter
Moss stasjon: 7 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Gubbeskogen FUS barnehage: 600 meter
Sokeynas familiebarnehage: 8 min. gange
Ekholt barnehage: 11 min. gange
Ekholt skole (1-7.trinn): 200 meter
Øreåsen skole (1-7.trinn): 16 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 16 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 21 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 13 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 11 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.01.1963.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger datert 1961 som for det meste stemmer med dagens løsning, med noen endringer:
- 1. etasje: Det er åpnet mellom stue og kjøkken til fordel for åpen løsning, et tiltak som i utgangspunktet ikke utløser søknadsplikt.
- Trapperom 2. etasje: Opprinnelig var det flere småboder og et større kott med adkomst fra soverom. Disse er fjernet og trapperommet er i dagens løsning åpent mot trapp. Omgjøring fra tilleggsdel (boder) til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert. Ifølge kommuneplankart er området hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse og friområde. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021. Delareal: 14m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.

Delareal: 27 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNF.
Delareal: 29 270 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 59 m2. Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende. Områdenavn: Tjenesteyting.
Delareal: 37 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: Veg.

Kommunedelplaner
Id: 442. Navn: HØYDEN. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 16.12.2025.
Delareal: 3 028 m2. Arealbruk: Blå/grønnstruktur, Nåværende. Områdenavn: G.
Delareal: 26 270 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 37 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: Veg.
Delareal: 29 372 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570.
Delareal: 14 m2. Arealbruk: Idrettsanlegg, Nåværende. Områdenavn: Idrett.
Delareal: 59 m2. Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende. Områdenavn: Tjenesteyting.
Kommentar: Blå/grønnstruktur-områdene skal i hovedsak forbli ubebygde og større utbygging eller endret bruk er normalt ikke tillatt. Hensynssone H570 har som formål å sikre at utvikling skjer varsomt, uten å svekke kulturhistoriske verdier.

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

3103/165/24:
13.01.1956 - Dokumentnr: 130 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Skjøte for overføring av eiendom til Ekholt Boligbyggelag med bestemmelser om oppføring på eiendommen og adkomstvei. Eldre servitutt.

16.01.2020 - Dokumentnr: 1990660 - Jordskifte
Grensegangsak 0100-2014-0007 Værnes kloster
Østfold jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Sak om krav om grensegang etter jordskifteloven, gjelder grensa for Værne kloster landskapsvernområde. Det ble utarbeidet grensebeskrivelse. Avsluttet 2020.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl alle visninger med påmeldte kr. 11 800,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

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

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

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

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

Ekholtveien 71B

Skoler

Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	13 min 1.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 3.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 4.3 km

Sport

Ekholt barneskole	4 min
Bredsand - balløkke	6 min
Toppform fitness	10 min
Spenst Moss	14 min

Offentlig transport

Ekholt Hageby Linje 204	2 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

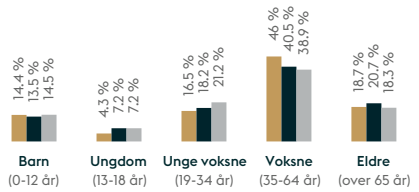
Barnehager

Gubbeskogen Fus barnehage (1-5... 82 barn	7 min 0.6 km
Sokeynas familiebarnehage	8 min
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

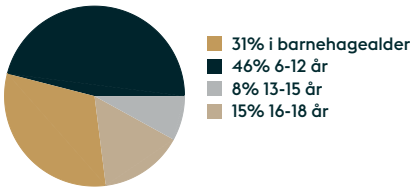
Rema 1000 Ryggeveien	7 min
Coop Obs Rygge	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ekholt	139	72
Kommune: Moss	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



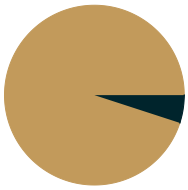
Ladepunkt for el-bil

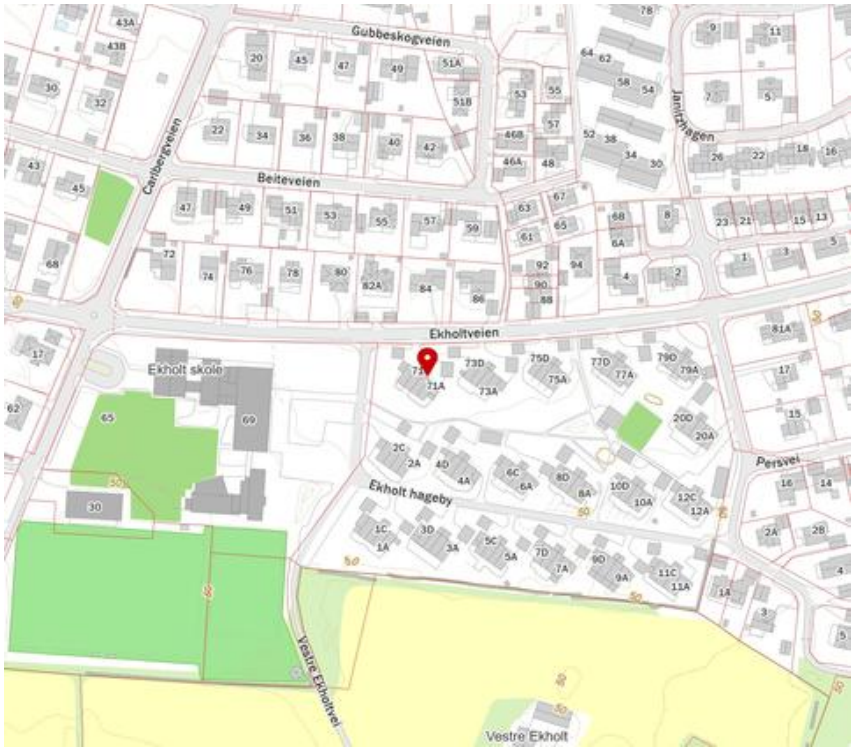
Rema 1000 Ryggeveien	7 min
Coop Obs Rygge	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Ekholtveien 71B , 1526 MOSS
MOSS kommune
gnr. 165, bnr. 24
Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 18.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1828 **Eiendomsverdi ref nr:** LA4274

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt rekkehusbebyggelse/firemanns-bolig oppført i trekonstruksjoner over to plan.
I tillegg halvdel av dobbelgarasje.

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

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Pulttak med papptekking. Felles konstruksjon/bygningsdel, ikke vurdert.
Stålbeslag. Felles konstruksjon/bygningsdel, ikke vurdert.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel i 1. etasje pg stående kledning i 2. etasje. Kledning med etablert luftespalte mot grunnmur.
Pulttak oppført i trekonstruksjon, uten kaldtloft. TG relatert til alder.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Baderomsvindu med enkeltglass koblet.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.
Markterrasse 14 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med malt strie, tapet og slettmalte overflater. Himlinger med panel.
Gulv med 3-stavs eikeparkett, laminatgulv, originale heltre gulvbord, fliser i entré.
1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe med tilknyttet peisovn.
Branntilsyn avholdt 14/4-2026, ingen pålegg.
Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk i tre.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom med ukjent alder.
Vegger med malt strie.
Gulv med etablert fall til sluk.
Belegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel. Belegg tilsluttet sluk under klemring.
Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.
Klaffventil i luftesjakt for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt heltre, benkeplate i heltre furu.
Røropplegg for oppvaskmaskin. TG vurdert ifht. alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløp i støpejern og plastrør.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i entré.
El-skap med automatsikringer.

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

Innvendig trapp med åpninger i trinn og rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

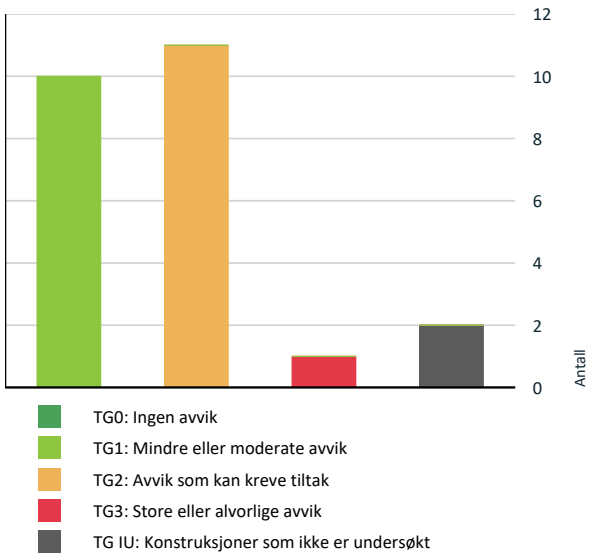
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

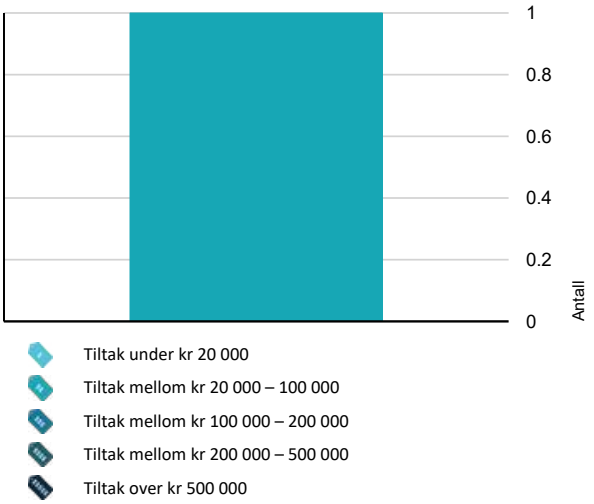
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andel i borettslag, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak med papptekking. Felles konstruksjon/bygningsdel, ikke vurdert.

TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stålbeslag. Felles konstruksjon/bygningsdel, ikke vurdert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel i 1. etasje pg stående kledning i 2. etasje. Kledning med etablert luftespalte mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig vedlikehold og kontroll av ytterveggene. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skader på kledning og underliggende konstruksjon over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak oppført i trekonstruksjon, uten kaldtloft. TG relatert til alder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Baderomsvindu med enkeltglass koblet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.
Baderomsvindu med generelt vedlikeholdbehov.

Sålbenkbeslag/vannbrett med oppkant montert utenpå vinduskarm. -Vann ledes inn mellom beslag og vindueskarm og medfører økt fuktbelastning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

Baderomsvinduet har generelt vedlikeholdsbehov, og det bør utføres nødvendig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

Sålbenkbeslag/vannbrett med oppkant er montert feil, noe som fører til at vann ledes inn mellom beslag og vinduskarm og gir økt fuktbelastning. Beslaget bør utbedres slik at vann ledes bort fra vinduet, for å unngå fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjon.



Baderomsvindu



Vannbrett

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse 14 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassebord med klimaslitasje/sprekker i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er betydelig slitasje eller sprekker, for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, oppsprekking og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger med malt strie, tapet og slettmalte overflater. Himlinger med panel.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med 3-stavs eikeparkett, laminatgulv, originale heltre gulvbord, fliser i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk i gulv.
Laminatgulv med skade i overflate lokalt, ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knirk i gulv bør utbedres for å sikre bedre komfort og redusere risiko for videre skade på gulvkonstruksjonen.

Skadet laminatgulv ved pipe bør repareres eller skiftes ut for å hindre ytterligere slitasje, fuktopptak og forringelse av gulvets funksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet peisovn.
Branntilsyn avholdt 14/4-2026, ingen pålegg.

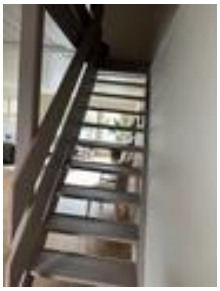


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk i tre.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt strie.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på om vegger er behandlet med våtromsmaling er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

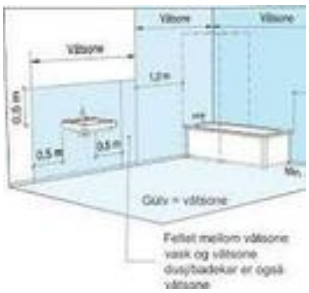
Det bør fremskaffes dokumentasjon på om veggene er behandlet med våtromsmaling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om veggenes fuktsikring, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med etablert fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel. Belegg tilsluttet sluk under klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Manglende skruer i slukets klemring. -Medfører utett tilslutning tettesjikt til sluk. Plast-klemring ikke samsvarende produkt til jernsluk. Jernsluk med rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jernsluk med rustdannelser bør vurderes nærmere, og utskifting kan bli nødvendig for å unngå lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Utett tilslutning tettesjikt til sluk, jernsluk med rustdannelser medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.

For å tilfredsstille dagens krav til våtrom må sluk og tettesjikt skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Servant med krakelleringer i overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Servanten bør vurderes skiftet ut for å unngå videre forringelse og mulig lekkasje.
Krakelleringer i overflaten kan føre til at vann trenger inn i materialet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på servanten.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Klaffventil i luftesjakt for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skapinnredning med fronter i malt heltre, benkeplate i heltre furu. Røropplegg for oppvaskmaskin. TG vurdert ifht. alder.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i støpejern og plastrør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i entré.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ufagmessig utførelse ;
Løs kabel fra gulvvarme og opp til termostat.
Kabelskjøt mangler boks.
El-skap utett i topp av skap.

Samsvarserklæring(er) ikke fremlagt som dokumentasjon.

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

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



Løs kabel fra gulvvarme til termostat i entré



El-skap



Åpen kabelskjøt uten bok



Utett i topp av el-skap

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp med åpninger i trinn og rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvdel av dobbelgarasje, oppført i uisolert trekonstruksjon på terreng. Terreng i garasje med jordgrunn. Vippeport i tre.

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.



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 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. etasje	45			45	
1. etasje	53			53	14
SUM	**98**				**14**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Entré, bod, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	93	5
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Kjell Egil Horgmo	Kunde

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
Al Ekholt Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952055038			Horgmo Kjell Egil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg , handelsområde og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Branntilsyn		Rapport branntilsyn 14/4-2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LA4274

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjell Egil Horgmo	9578-5997-4-385297	2026-04-10 14:26:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
41-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekholtveien 71B, 1526 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Kjell Egil Horgmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjennom borettslag
Forsikret i: Gjennom borettslag

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kun overflatebehandlet

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet stikkontakter og sikringer

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved salg i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0069/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjell Egil Horgmo	**2026-04-10**

Identifikasjon

Kjell Egil Horgmo

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

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.

VEDTEKTER

FOR

EKHOLT BORETTSLAG AL
Organisasjonsnummer 952 055 038

Vedtatt endret på generalforsamling 13/3-2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 FORMÅL

1. Ekholt Borettslag 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.

2. Borettslaget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

3. Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når disse skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike lokaler i slike bygg/garasjer skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1.2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD

1. Borettslaget ligger i Moss kommune og har forretningskontor i Moss kommune.

2. Borettslaget er tilknyttet BDT Viken AS som er forretningsfører.

3. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 ANDELER OG ANDELSEIERE

1. Andelene skal være på kroner 100.

2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

3. Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg og sin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6 bruksrett til bolig på borettslagets eiendom, jfr punkt 1-1.

4. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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, jf. vedtektenes punkt 5.

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. Har 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. Vedkommende skal gis veiledning om vaskerianleggets riktige bruk og for øvrig orienteres om forholdene innen borettslaget, herunder ordensreglene. I henhold til vedtektene kan en andelseier ikke la noen flytte inn i 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 punkt 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 fram 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.

2.4 EIERSKIFTEGEBYR. MELDEPLIKT VED OVERDRAGELSE

1. Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.
2. For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3 FORKJØPSRETT

3.1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT

1. Leiligheter kan omsettes fritt til kjøper som er godkjent av styret.

4 BORETT

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 eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

4. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

5. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, jf. punkt 9-4. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

6. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 RETT TIL DYREHOLD PÅ VILKÅR

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

2. Ethvert dyrehold skal søkes om skriftlig til styret i god tid før dyreholdet finner sted. Dyrehold er på generelt grunnlag kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.

3. Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4. Dyreholdet skal utøves på en måte som er hensynsfull ovenfor øvrige beboere. Følgende regler gjelder for ethvert dyrehold i borettslaget:

    - Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
    - Dyreholdet må utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
    - Dyret skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd på borettslagets område. Det oppfordres til lufting utenfor borettslagets område.
    - Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær
- Mislighold av disse vilkårene er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr punkt 11.
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5 BRUKSOVERLATING /EIERSKIFTE

5.1 BRUKSOVERLATELSE

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

5.2 ANDELSEIERS RETT TIL BRUK ETTER BORETTSLAGSLOVEN

1. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom andelseier selv, andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, andelseiers fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett år av de siste årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i opptil tre år. Slik bruksoverlatelse krever skriftlig søknad til styret.

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 siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
   - Andelseieren er en juridisk person.
   - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   - Bruksoverlatingen skjer til medlem av brukerhusstanden som 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.

3. Andelseier plikter å søke borettslaget skriftlig om bruksoverlatelse Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5.3 GEBYR

1. For arbeid med godkjenning og registrering kan laget kreve et vederlag (gebyr for bruksoverlatelse). Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

5.4 IKKE SØKNADSPLIKTIG BRUKSOVERLATELSE

1. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5.5 ANDELSEIERS PLIKTER VED BRUKSOVERLATELSE

1. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

2. Andelseier plikter å påse at den som overtar bruken forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av generalforsamling og av styret.

6 PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

6.1 PARKERINGSPLASSER

1. Borettslaget har i dag en parkeringsplass tilknyttet hver bruksenhet. Parkeringsplassene er plassert i felles garasjeanlegg

2. Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser ved Ekholt Skole, dette er skiltet.

6.2 GENERELL REGULERING AV KJØRING OG PARKERING

1. Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at borettslagets andelseiere og beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

2. Parkeringsplassene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området. Parkering kan kun foretas på tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

3. En andelseier kan parkere utenfor sin egen garasje på følgende vilkår så lenge slik parkering ikke hindrer andre andelseiere å komme inn/ut av sin garasje.

4. Parkering utfor oppmerket område så som foran inngangspartiet eller lignende er ikke tillatt, med mindre det er snakk om korttidsparking, herunder av- og pålessing, syketransport eller flyttebil.

5. Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling og den rett som følger av 6-2 og 6-3.

6.3 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSENE

1. Alle andelseiere har fått tildelt bruksrett til en garasje på fellesarealene.

2. Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen andelen/bruksenheten.

3. Parkering må kun skje i samsvar med den fordeling som følger av punkt 1.

4. Det er kun anledning til å overdra den tildelte garasjeplass sammen med andelen.

5. Garasjen kan kun leies ut til andre andelseiere/beboere i borettslaget. Utleie til personer eller selskaper utenfor borettslaget er ikke tillatt.

6. Om to andelseiere ønsker å bytte garasje (plassering av garasje/parkeringsplass) må det søkes til styret om dette. Skriftlig avtale mellom andelseierne må vedlegges søknaden.

6.4 KOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

1. Det er borettslaget som har ansvaret for sedvanlig vedlikehold av garasjeanlegget.

2. Andelseiers ansvar består av:
   - Rydding og renhold av egen garasje.
   - Bestilling og betaling av fjernkontroll for garasjeport

6.5 MODERNISERINGSTILTAK PÅ ELLER TILKNYTTET PARKERINGSPLASSER

1. Regler for moderniseringstiltak av garasjer er fastsatt i punkt 9.
2. Det samme gjelder regler for ladepunkter el-bil.

7 VEDLIKEHOLD

7.1 ANDELSEIERNES INNVENDIGE 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 opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fra til borettslagets felles-/hovedledning.

4. Andelseier skal vedlikeholde innvendige flater på gulv og rekkverk på boligens terrasse og veranda.

5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

6. Det er ikke tillatt å montere satellittmottaker, parabolantenner eller andre antenner i borettslaget, dette gjelder både fellesarealer, bygninger og terrasser.

7. Det er ikke lov å sette inn parafin eller oljefyring før det er lagt isokorn i pipa. Dette må bekostes av andelseier.

8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

9. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

10. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslovens §§ 5-13 og 5-15.

11. Borettslaget har legalpanterett i andelen til sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav i lagsforholdet, jf. borettslovens § 5-20.

12. Andelseier har ansvar for egne moderniseringstiltak.

13. Andelseiere i boliger med havekran er ansvarlige for at stoppekran blir stengt og vannledning tappet før frosten setter inn. Nærmere regler er fastsatt i borettslagets ordensregler.

14. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

15. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

16. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

17. Hver husrekke har eget ansvar for felles uteareal og felles postkasse og søppelstativ.

7.2 NÆRMERE OM GRENSESNITT - FELLESINSTALLASJONER

1. Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i borettslaget:

   a) Stamledningsnettet for vann og avløp inn i leilighetene. Andelseier har ansvaret for selve stoppekranen til bruksenheten.

   b) Ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

   c) Tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

2. I garasje er grensesnittet fastsatt slik at borettslaget har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering.

3. Andelseiers ansvar ligger i rydding og renhold av egen garasjeplass med spyling av veisalt fra betonggulv, jf. punkt 6-4. Dette arbeid skal gjøres i forbindelse med dugnaden på våren.

7.3 SÆRLIG OM ANDELSEIERSS ANSVAR FOR Å HOLDE DELER AV FELLESAREALENE I ORDENTLIG STAND

1. Andelseiere har selv ansvaret for snømåking og strøing på eget areal med midlertidig bruksrett, jf. punkt 10.

2. Vedlikeholdsansvaret etter vedtektenes punkt 10-2.

3. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for bruksenhetens tilhørende utvendige arealer med midlertidig bruksrett.

7.4 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass til boligen eller 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. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7.5 BORETTSLAGETS RETT TIL ADKOMST FOR UTFØRELSE AV VEDLIKEHOLD, KONTROLL MV.

1. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting eller installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 7-5 Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseier eller andre brukere av boligen.

7.6 EGENANDEL VED BRUK AV BORETTSLAGETS FORSIKRING

1. I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jf. særlig ovenfor punkt 7-1, dekker andelseier selv egenandelen

8 MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

8.1 ANDELSEIERS RETT TIL Å GJENNOMFØRE MODERNISERINGSTILTAK I SELVE BOLIGEN OG ETTERFØLGENDE VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider
    a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon,
    b. medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner,
    c. eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike,

d. eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jf. punkt 6.

2. Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, jr. punkt 7.

3. Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

4. Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

   a. Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko
   b. Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
   c. Arbeid på våtrom og/eller det elektriske anlegget, må kun utføres av autoriserte fagfolk.
   d. Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til skade eller til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige andelseiere og beboere.
   e. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
   f. Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
   g. Styret kan fastsette tilleggsvilkår

8.2 SÆRLIGE VILKÅR FOR MODERNISERING/ENDRINGER

For arbeider som utføres på våtrom gjelder følgende vilkår:

1. Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen.

2. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

3. Styret må forhåndsvarsles skriftlig ved modernisering av våtrom.

For endringer av ildsted gjelder følgende tillegg:

1. Alle arbeider må utføres forskriftsmessig.

2. Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.

3. Dersom ildsted fjernes plikter andelseier å stenge røret. Slikt arbeid skal være fagligforsvarlig og korrekt utført i overenstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav, Andelseier plikter særlig å sørge for at foringsrør ikke beskadiges i forbindelse med eventuell avstenging

4. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder

skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid.

5. Alle arbeider i forbindelse med ildsteder må meldes til styret og til feiervesenet.

8.3 ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT ETTER GJENNOMFØRTE MODERINGSERINGSTILTAK/ENDRINGER I BOLIGEN

1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

3. Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

9 ANDELSEIERS RETT TIL Å GJENNOMFØRE MODERNISERINGSTILTAK/ENDRINGER AV TILHØRENDE AREAL

1. Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

2. Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte gjøre endringer i boder/balkonger/terrasser og andre ytre rom som ikke er ment for varig opphold uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

3. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

4. Hvis samtykke til å gjennomføre moderniseringstak på tilhørende arealer skal gis, skal det fastsettes på særskilte vilkår. Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

   a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer borettslagets fremtidige vedlikehold etter punkt 7.

   b) at fordelingsnøkkel endres om en andel med tilhørende bruksenhet får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr punkt 12

10 ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

10.1 ENDRINGER

1. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen ellers så som terrasser, verandaer, lekestuer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, le skjermer, svømmebasseng, trampoliner mv.

2. Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

3. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf. punkt 9-1 med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

4. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11, jfr punkt 9-4.

5. Det er anledning til å montere varmepumper i borettslaget, søknad må sendes styret og det skal settes opp «hus» over utedelen. «Huset» og alle rør, ledninger skal males i husets farge. Dette gjelder også tidligere installerte pumper.

6. Godkjente vedtak fra generalforsamling ref. protokoller:

2022: Utbygging midtleiligheter - tegninger vedlagt - enstemmig vedtatt
Utbygging endeleilighet – tegninger vedlagt – enstemmig vedtatt

De andelene som har bygget ut skal betale en måned ekstra felleskostnad pr år for å dekke merutgifter til forsikring, vedlikehold, eiendomsskatt mm.

7. Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse, også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
- Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- Et eventuelt samtykke omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.
- Arbeidene betales av andelseieren.
- Den som har fått tillatelse til utbygging utover 5 kvm skal betale en måned ekstra felleskostnad pr år for økt andel vedlikehold / forsikring etc.
- Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under arbeidet, eller som senere måtte oppstå som følge

av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

- Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.
- Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.
- Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, herunder tilretteleggelse for adkomst.
- Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.
- Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak som hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette, kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

10.2 GJENNOMFØRTE FORANDRINGER

1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for innvendige vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning av f.eks. hev/skyvedører. Ellers gjelder vilkår fastsatt i 10-1 ovenfor.

10.3 TILTAK FOR ANDELSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

1. En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne, må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

2. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 9-2 med følgende tilleggsvilkår:

   - Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

   - Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

- Tiltaket skal fjernes av andelseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier, med mindre annet er særskilt avtalt.

10.4 SKILLEVEGGER, HEKKER OG GJERDER

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger, hekker og gjerder på boligens område med midlertidig bruksrett jf. punkt 9 på de vilkår som følger av punkt 10-1 med følgende tilleggsvilkår:

   - Tiltaket må plasseres på boligens «eget særareal», jfr punkt 10

   - Tiltaket må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.

   - Skillevegger kan maksimalt ha en høyde på 1,80 meter.
   - Gjerder kan maksimalt ha en høyde på 1.20 meter

10.5 FRITTLIGGENDE PLATTINGER PÅ SÆRAREAL (OMRÅDER MED MIDLERTIDIG BRUKSRETT) FOR ENDELEILIGHETER LANGS GAVEL-SIDEN.

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om frittliggende plattinger for endeleiligheter på bygningenes gyvel-side på boligens område med midlertidig bruksrett, jf. punkt 9 på de vilkår som følger av punkt 10-2 med følgende tilleggsvilkår:

   - Tiltaket skal være frittliggende

   - Plattingen kan ikke festes/forankres i eksisterende bygningsdeler

10.6 SKILLEVEGGER PÅ SÆRAREAL (OMRÅDER MED MIDLERTIDIG BRUKSRETT) FOR ENDELEILIGHETER LANGS GAVEL-SIDE

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om skillevegger for endeleiligheter langs gavel-side på de vilkår som følger av punkt 10-1 med følgende tilleggsvilkår:

   - Tiltaket må plasseres på boligens «eget særareal», jfr punkt 10

   - Tiltaket kan maksimalt ha en høyde på 1,80 meter.

10.7 EL-BIL LADING
BORETTSLAGET HAR INGEN AVTALE VEDR LADING.

1. Alle andelseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til borettslagets avtale og leverandør.
2. Andelseier tar selv kontakt med leverandør for bestilling av ladepunkt (kjøp eller leie) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladeboks og frem til ladepunktet.

3. Direkte og for egne regning betaler andelseier:

   - Energi som benyttes til ladning

   - Alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.

- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av garasjene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

10.8 KAMERAOVERVÅKING AV INNGANGSPARTI

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om kameraovervåking av inngangsparti på de vilkår som følger av punkt 10-1 med følgende tilleggsvilkår som må være oppfylt:

   - Kameraovervåkingen må etableres og utføres i overenstemmelse med norsk lov, herunder personvernforordningen og den spesifiserte forskriften om kameraovervåkning (FOR-2018-07-02-1107). Videre må overvåkningen være i tråd med Datatilsynets uttalelser.

   - Eventuell overvåkning skal varsles/tydeliggjøres i tråd med forskriftens § 4.

   - Kameraet må monteres og benyttes slik at beboere som benytter fellesareal ikke filmes.

11 UTEAREAL MV

11.1 FELLESAREAL

1. Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

2. Langs gavlvegger skal det være en adgang fram til felles vannkran.

11.2 MIDLERTIDIG ENERETT

1. Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareal.

2. Arealene har ulik størrelse. Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

3. For endeleilighetene utgjør det eksklusive bruksarealet også et areal med en bredde fram til felles vannkran.

4. Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens inngangsparti, se punkt 9-10.

11.3 GENERELT OM RETTEN TIL BRUK AV UTEAREAL

1. Arealet må kun benyttes som hage/uteareal

2. Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

3. Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

4. Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

5. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig

11.4 BORETTSLAGETS OG BEBOERES RETT TIL BRUK

1. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

2. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

3. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

12 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

12.1 MISLIGHOLD

1. 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.

12.2 PÅLEGG OM SALG

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

12.3 FRAVIKELSE

1. Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

13.1 FELLESKOSTNADER

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

13.2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

1. For krav på dekning av felleskostnader 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

14 STYRET OG DETS VEDTAK

14.1 STYRET

1 Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og fire andre styremedlemmer med minst to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

14.2 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. Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

14.3 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 styremedlemmene.

2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    c) salg eller kjøp av fast eiendom,

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) andre tiltak 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.

14.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

1. To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

15 GENERALFORSAMLINGEN

15.1 MYNDIGHET

1. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

15.2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING

1. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

15.3 MØTEFORM

1. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

4. Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger.

15.4 VARSEL 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.

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 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 vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes.

15.5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

1. På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:
   a) Godkjenning av årsregnskap
   b) Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
   c) Spørsmål om ansvarsfrihet
   d) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
   e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
   f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15.6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

1. Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

15.7 STEMMERETT OG FULLMAKT

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

15.8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

1. Foruten saker som nevnt i punkt 15.5 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 borettslagsloven 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 skal regnes som valgt.

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

16 HABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

16.1 INHABILITET

1. Et styremedlem/forretningsfører må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller

nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

16.2 TAUSHETSPLIKT

1. 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.

16.3 MINDRETALLSVERN

1. 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.

17 MELDINGER

1. Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

2. Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

3. Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

18 OPPBEVARING AV DOKUMENTASJON

1. Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

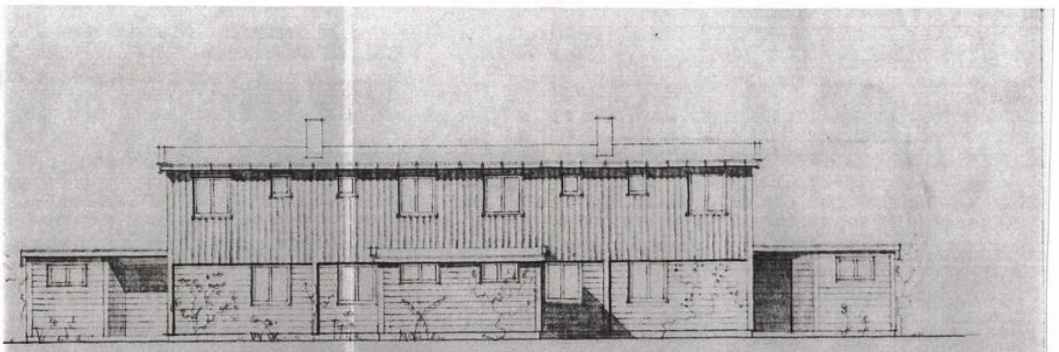
2. I den grad styret behandler personopplysninger, gjøres dette i tråd med gjeldende personvernregler.

19 VEDTEKTSENDRINGER

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

20 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

1. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag (LOV-2003-06-06-39).



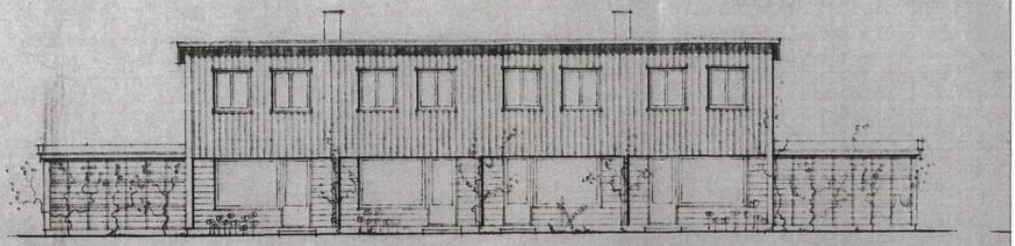
INGANGSIDEN MOT ØST 1:100

...k nr. 44/1964.
...ttendt i byggingsrådets møte
4/3-1964
...ske Byggingsråd, den 23/3-1964
J. Ola Palm.
formann

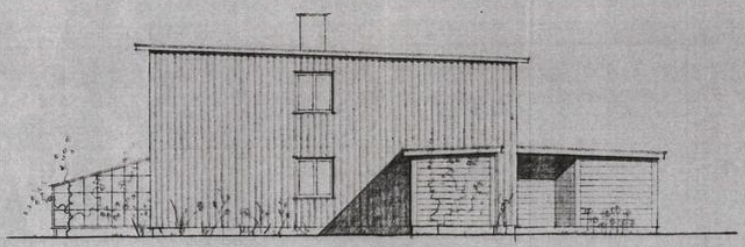
SELVAAGHUS - REKKEHUS TYPE 449
FASADER 1:100

SVEIN NICOLAYSEN
arkitekt m.n.a.l.

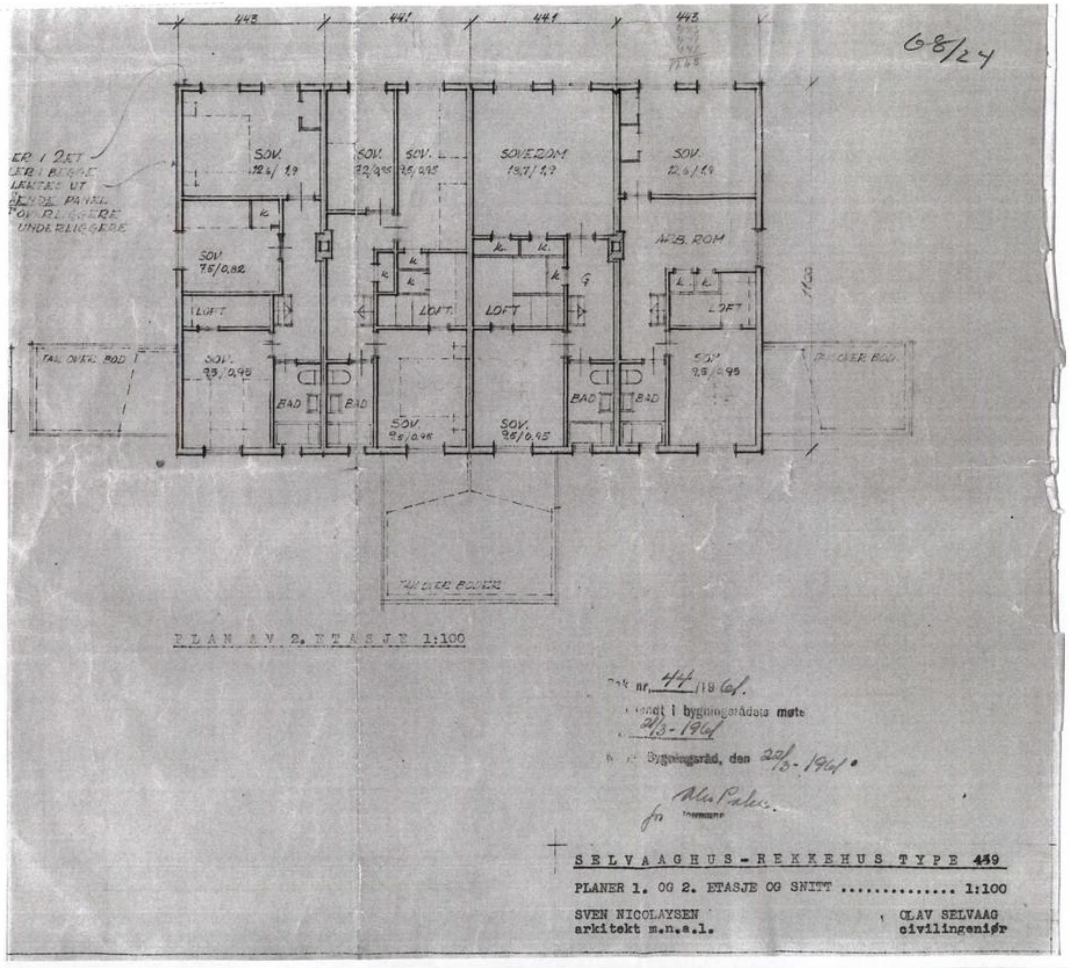
OLAV SELVAAG
sivilingeniør

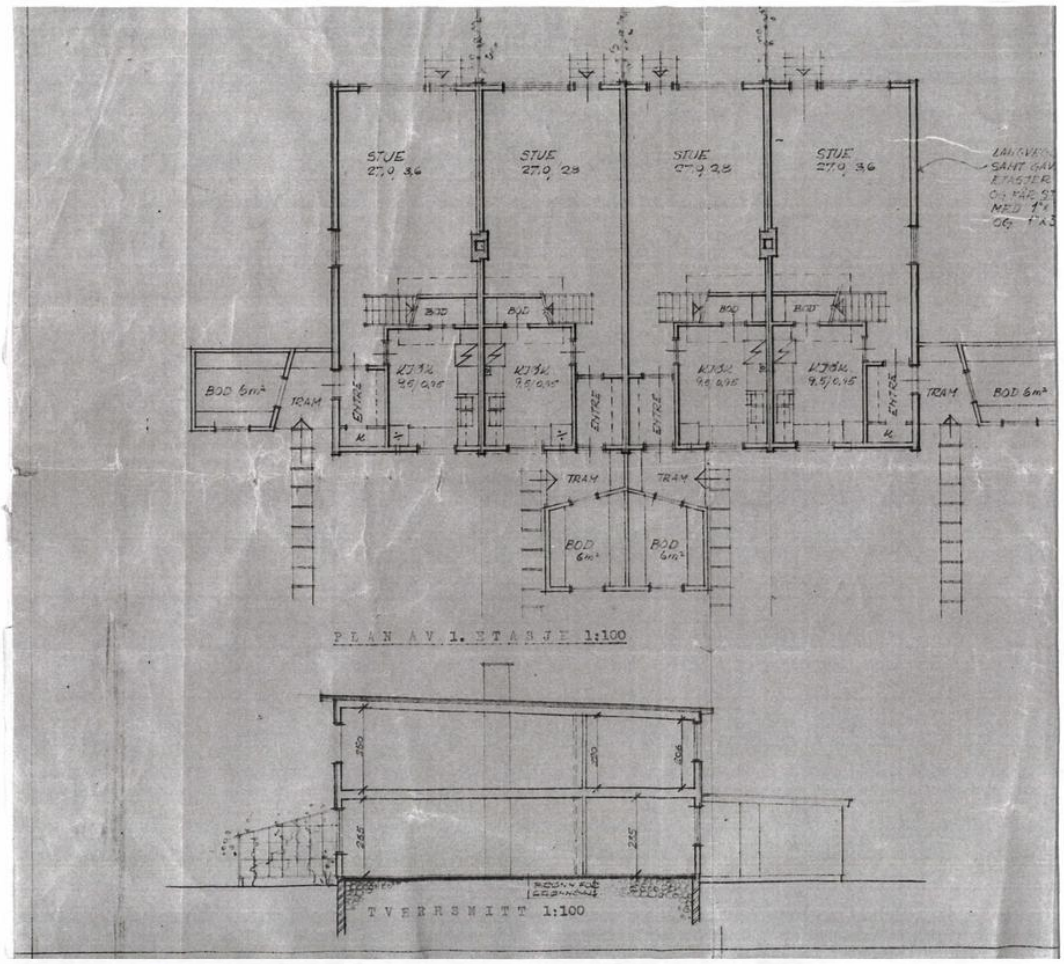


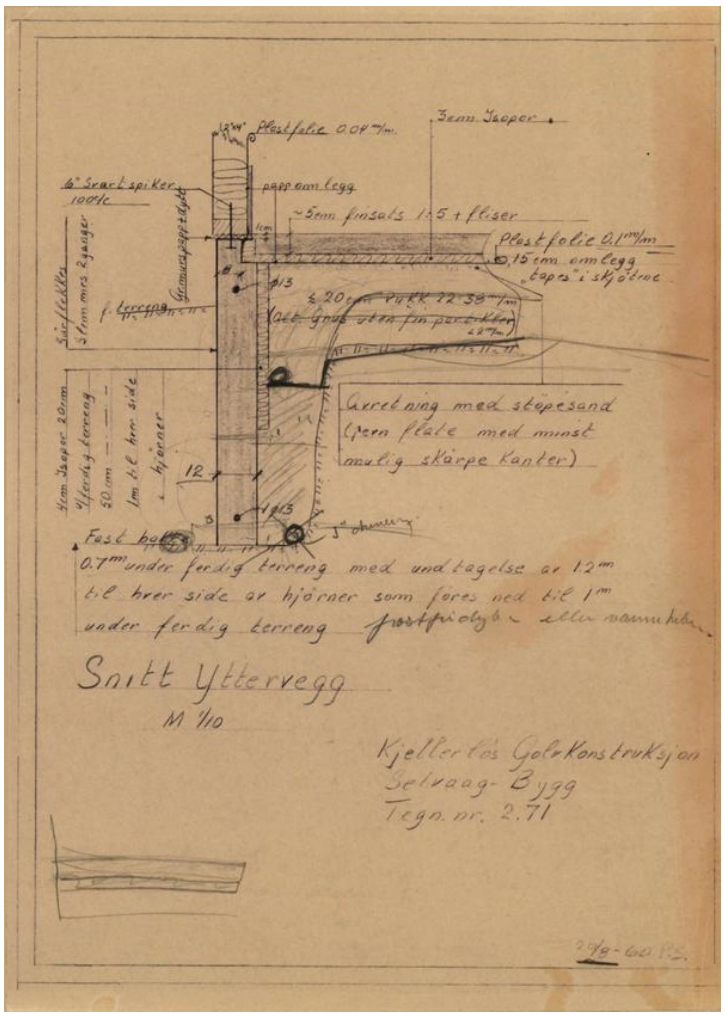
HAGESIDEN MOT VEST 1:100

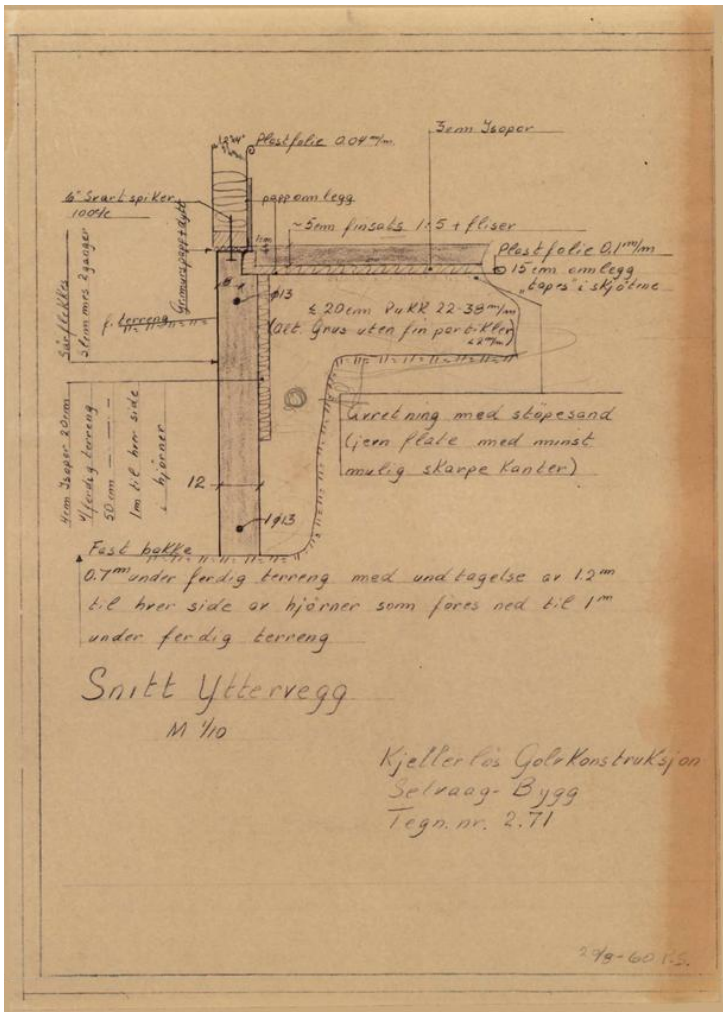


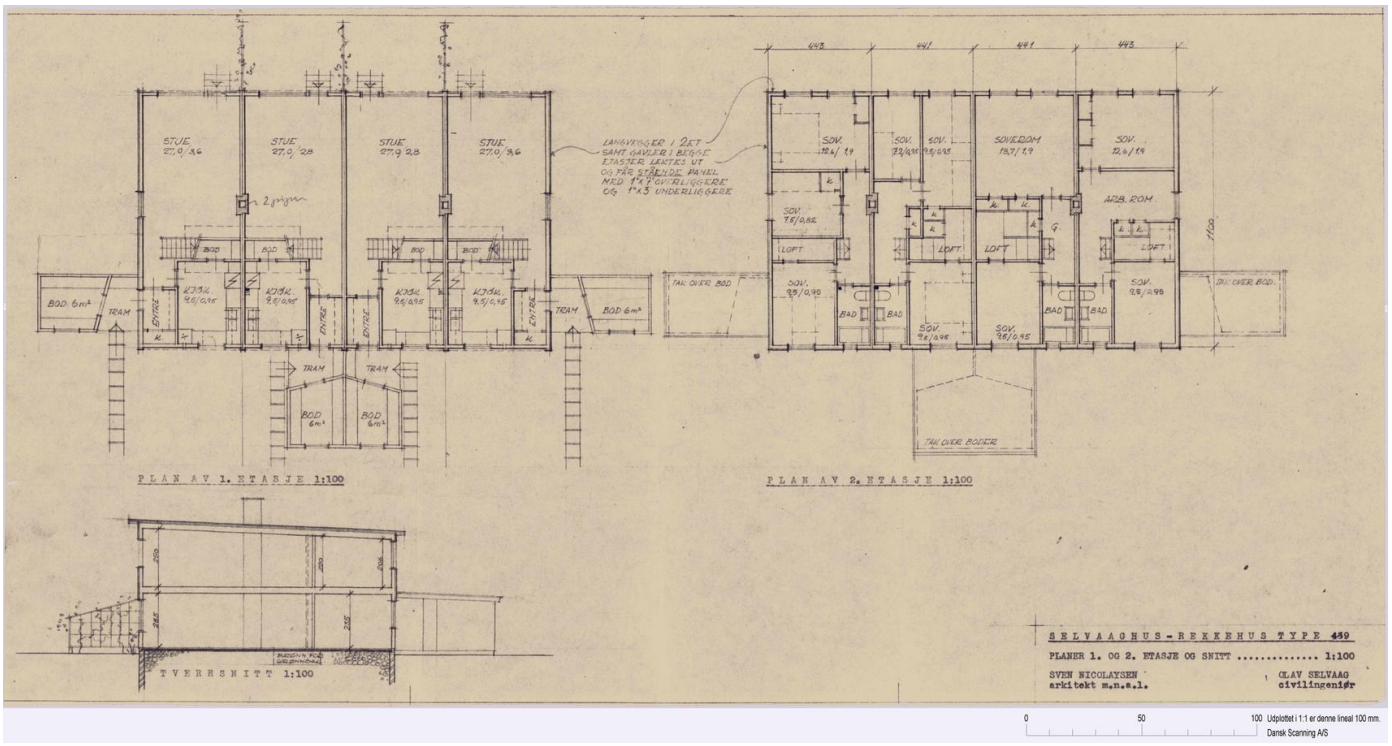
GAVL MOT SYD (OG MOT NORD) 1:100

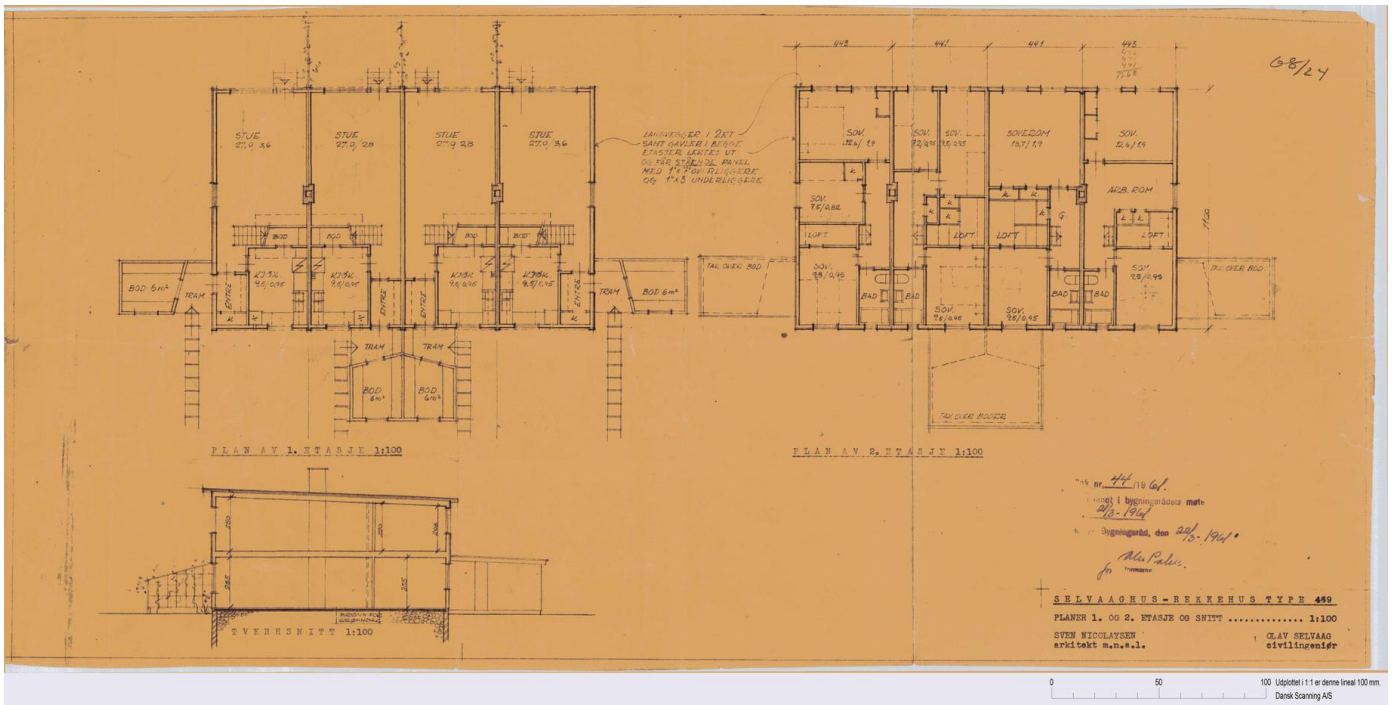

68/24
SOV.
SOVEROM
ARB. ROM
LOFT
BAD
TAK OVER BODER
PLAN AV 2. ETASJE 1:100
Byggingarådet, den 25/3-1964.
SELVAAGHUS - REKKEHUS TYPE 449
PLANER 1. OG 2. ETASJE OG SNITT 1:100
SVEN NICOLAYSEN
arkitekt m.n.a.l.
OLAV SELVAAG
sivilingeniør

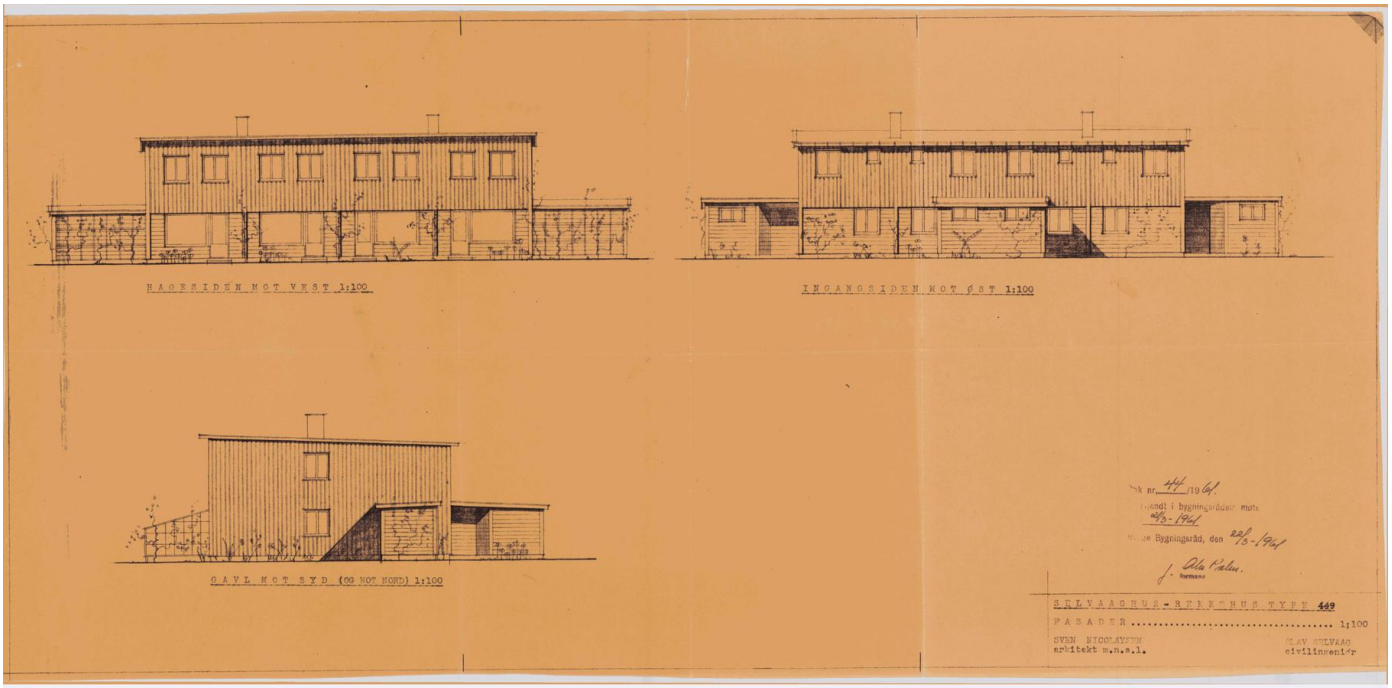

STUE
BOD
KJØK.
ENTRE
TRAM
BOD 6m²
PLAN AV 1. ETASJE 1:100
TVERRSNITT 1:100


Plastfolie 0.04 m/m
3cm Isopor
6" Sraek spiker 100/c
pappom legg
~5cm finsats 1:5 + fliser
Plastfolie 0.1 mm/m
15 cm omlegg tapes i skjøtene
Sålfletting 2 lag mrs 2 ganger
Grunnpapp 2 lag
f. terreng
ø13
± 20cm PuKK 22-38 m/m
(Alt grus uten fin per 6-kl
Utgravning med stopesand (jern plate med minst mulig skarpe kanter)
12cm Isopor 40cm
Uferdig terreng
50 cm
1m b.l. hver side
hjørner
12
1913
Fast bakke
0.7m under ferdig terreng med undtagelse av 1.2m
t.l. hver side av hjørner som føres ned t.l. 1m
under ferdig terreng
Snitt Yttervegg
M 1:10
Kjellerlos Golvkonstruksjon
Selvaag-Bygg
Tegn. nr. 2.71


Plastfolie 0.04 m/m
3cm Isopor
6" Sraek spiker 100/c
pappom legg
~5cm finsats 1:5 + fliser
Plastfolie 0.1 mm/m
15 cm omlegg tapes i skjøtene
Sålfletting 2 lag mrs 2 ganger
Grunnpapp 2 lag
f. terreng
ø13
± 20cm PuKK 22-38 m/m
(Alt grus uten fin per 6-kl
Utgravning med stopesand (jern plate med minst mulig skarpe kanter)
12cm Isopor 40cm
Uferdig terreng
50 cm
1m b.l. hver side
hjørner
12
1913
Fast bakke
0.7m under ferdig terreng med undtagelse av 1.2m
t.l. hver side av hjørner som føres ned t.l. 1m
under ferdig terreng
Snitt Yttervegg
M 1:10
Kjellerlos Golvkonstruksjon
Selvaag-Bygg
Tegn. nr. 2.71


PLAN AV 1. ETASJE 1:100
PLAN AV 2. ETASJE 1:100
TVERRSNITT 1:100
SELVAAGHUS - REKKEHUS TYPE 459
PLANER 1. OG 2. ETASJE OG SNITT 1:100
SVEN NICOLAYSEN
arkitekt m.n.a.l.
OLAV SELVAAG
civilingeniør
0
50
100 Utplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S


68/24
PLAN AV 1. ETASJE 1:100
PLAN AV 2. ETASJE 1:100
TVERRSNITT 1:100
SELVAAGHUS - REKKEHUS TYPE 459
PLANER 1. OG 2. ETASJE OG SNITT 1:100
SVEN NICOLAYSEN
arkitekt m.n.a.l.
OLAV SELVAAG
civilingeniør
0
50
100 Utplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HAGESIDEN MOT VEST 1:100

INGANGSIDEN MOT ØST 1:100

GAVL MOT SYD (OG MOT NORD) 1:100

...k nr. 44 /19 64
...vendt i byggingsrådets møte
24/5-1964
...ske Byggningsråd, den 22/5-1964
J. Ola Pålsen.
formann

SELVAAGHUS - REKKEHUS TYPE 449
FASADER 1:100
SVEN NICOLAYSEN
arkitekt m.n.a.l.
OLAV SELVAAG
sivilingeniør

0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåvær
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Bestemmelseområde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Blå/grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

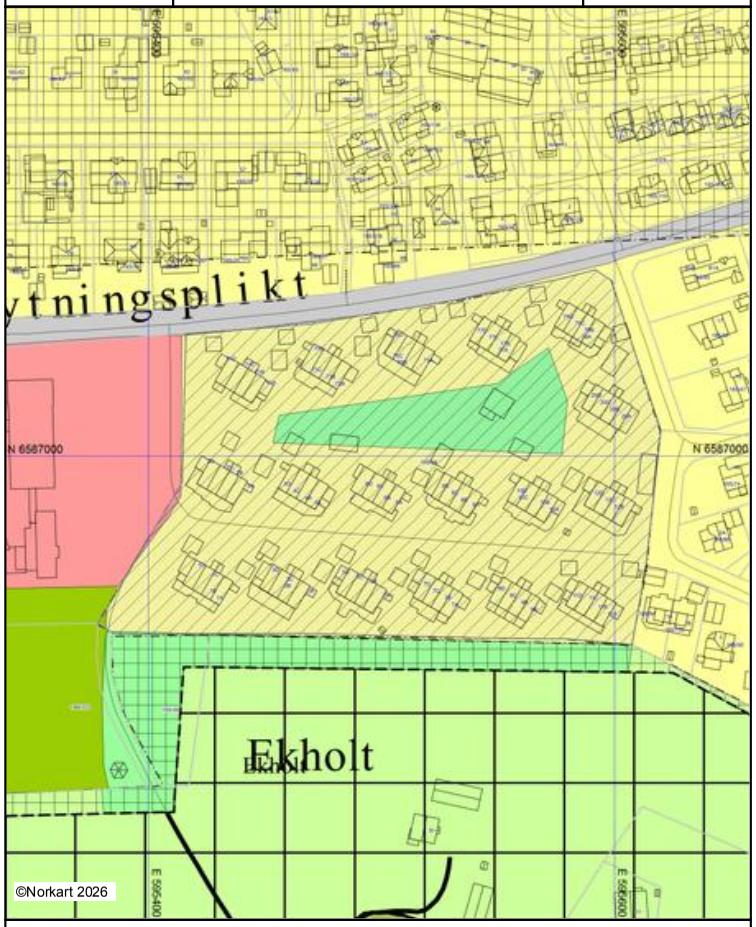
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 165/24
Adresse: Ekholtveien 71B
Dato: 09.04.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 165/24
Adresse: Ekholtveien 71B
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

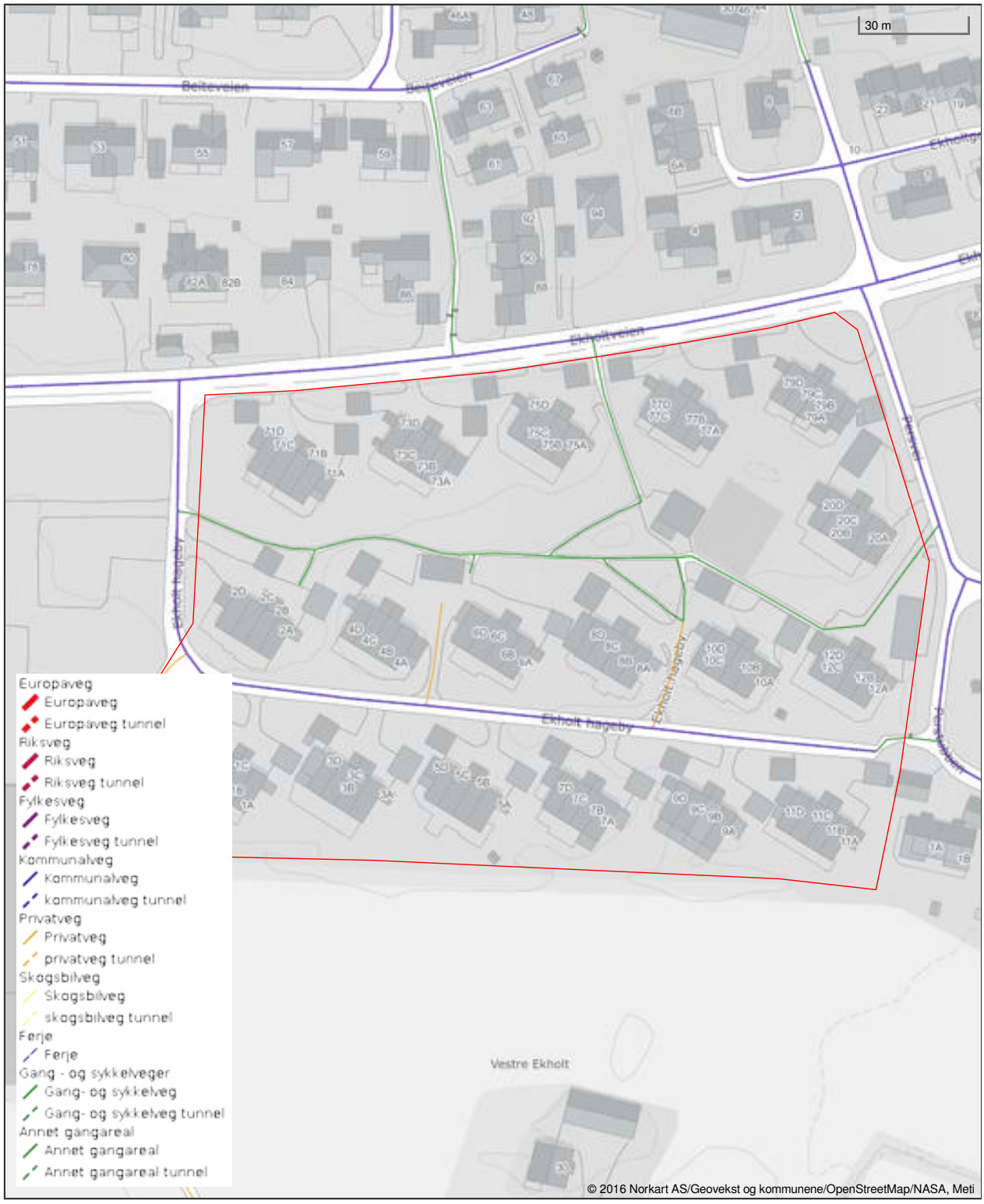
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 165/24//



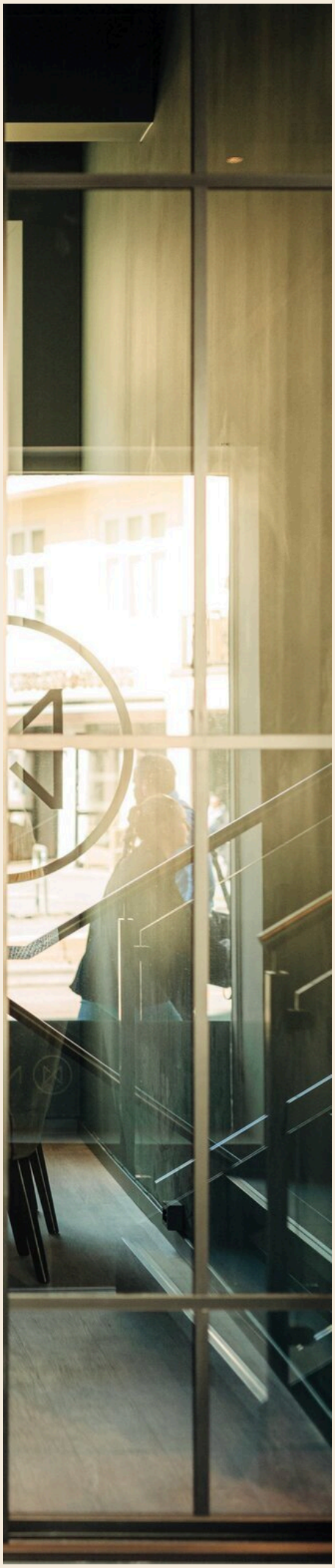
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

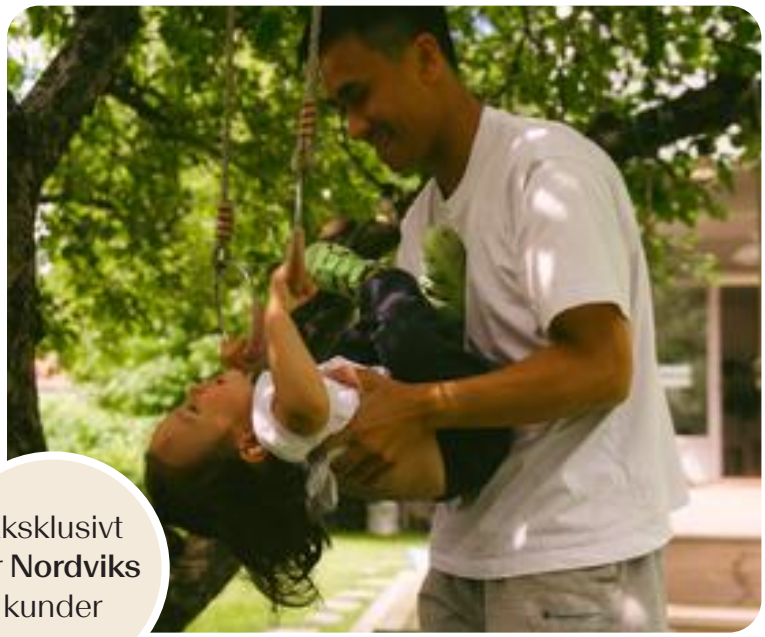


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekholtveien 71B 1526 MOSS
Matrikkel: Gnr 165, bnr 24 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Nordvik Moss
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939

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