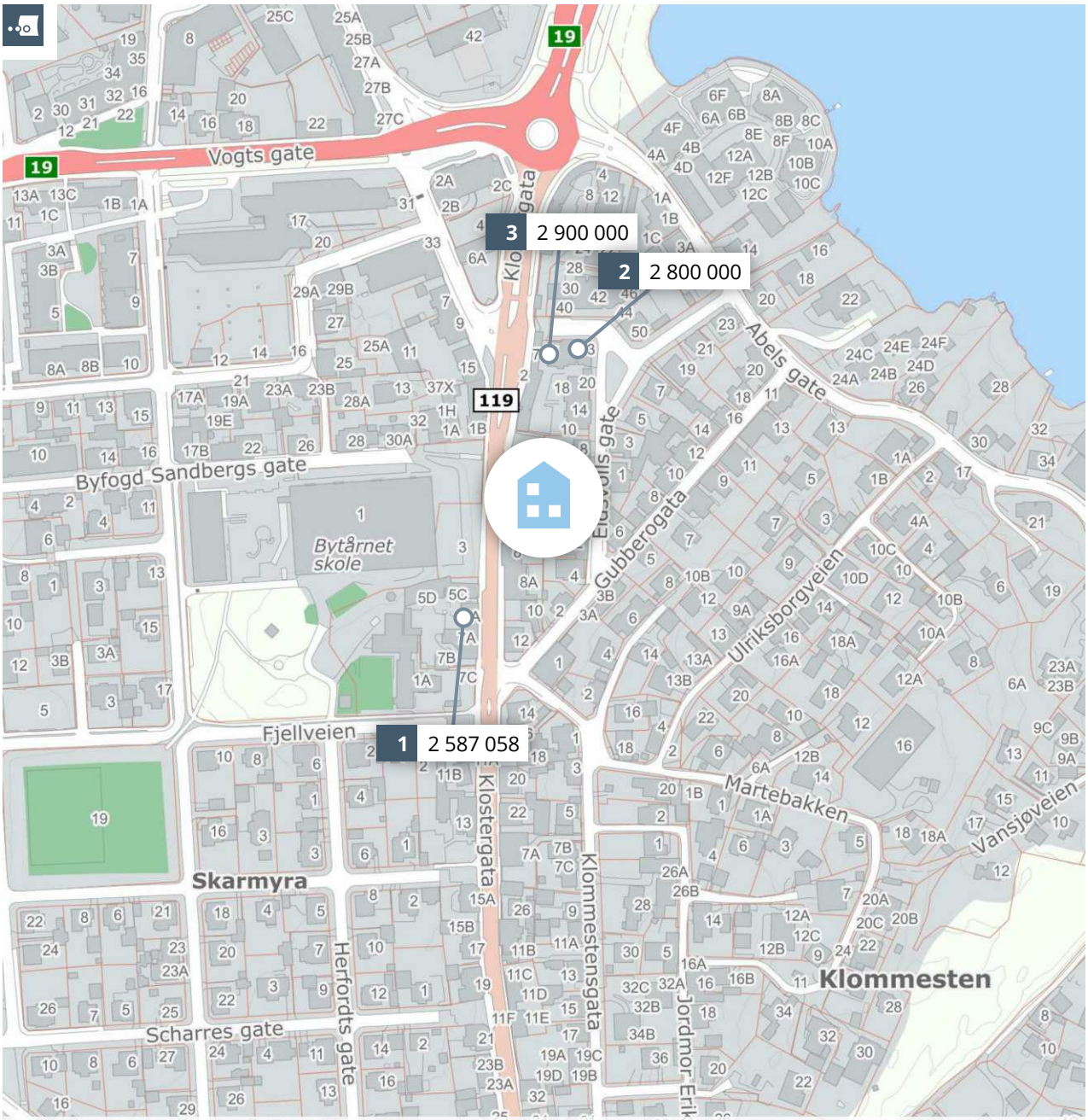
PRIVATMEGLEREN
MOSS

KLOSTERGATA 6



Meglers verdivurdering

KLOSTERGATA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 22.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klostergata 6, 1532 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 2 BNR 1359 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS KLOMMESTEN 2

Verdivurdert til

2 950 000

-	2 950 000	45 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1917

Fellesutgifter	915
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klostergata 5 A 51 m² 1800 1. etg 1 sov	19.03.2025	2 500 000	**2 550 000**	37 058	2 587 058	**50 727**
2 Wergelands gate 13 67 m² 1985 1. etg 2 sov	06.10.2025	2 700 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**41 791**
3 Wergelands gate 7 67 m² 1986 2. etg 2 sov	25.09.2025	2 950 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**43 284**

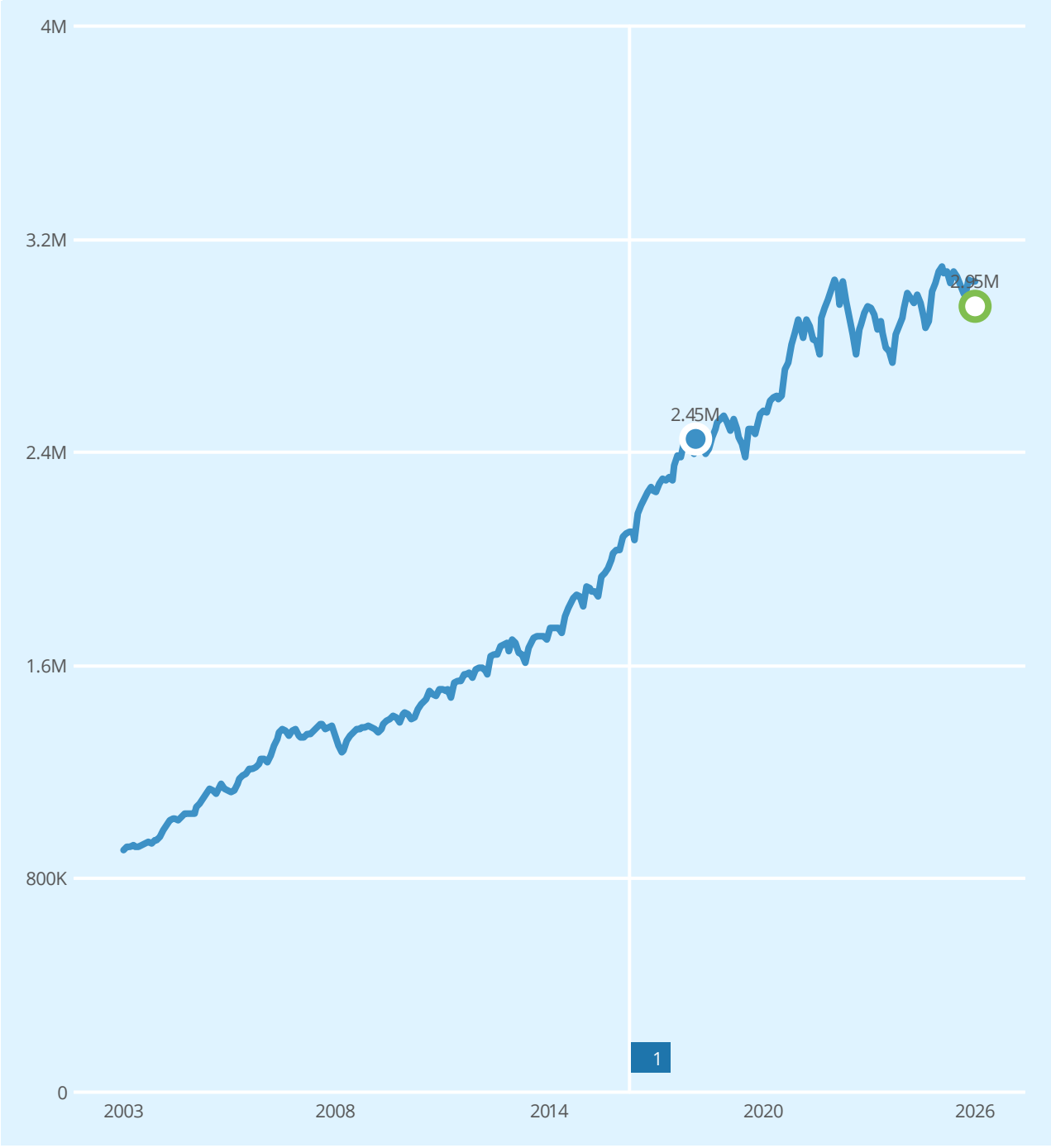
Klostergata 6 er en flott 3- roms selveierleilighet. Leiligheten er pusset opp i 2017, med unntak av badet som fikk ny innredning. Beliggenheten er optimal for deg som ønsker å bo sentralt, samtidig som du har byens pulserende sentrum, butikker, kafeer og turmuligheter bare noen minutters gange unna.
Dette er en flott leilighet med lave felleskostnader og god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.05.2018	31.08.2018	21.09.2018	2 590 000	2 450 000	0	2 450 000

Leiligheter til salgs i 1532 MOSS nå

17
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 813 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i 1532 MOSS siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

3.3M
3 170 000 Prisantydning i snitt
3 097 000 Salgspris i snitt
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 616 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd
49 348 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
45 385 Klostergata 6 Totalpris 2 950 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260056

Selger 1 navn
Ali Yasar Øzbal

Gateadresse
Klostergata 6

Poststed	Postnr
MOSS	1532

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260056

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet er skjevere enn krav i tekniske forskrifter. Ikke noe man legger merke til.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sameiet har demontert ventilasjonsanlegget.

Arbeid utført av: GK

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut deler av taket.

Arbeid utført av: Tak og vedlikehold

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260056

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har en uenighet med Klostergata 4 om eierskapet av 4 parkeringsplasser utenfor balletskolen

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet idag har svært lave felleskostnader og det vurderes å indeksreguleres for å øke sparingen.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260056

Tilleggskommentar

Jeg har leid ut eiendommen siden den ble kjøpt i 2018. Kjenner dermed ikke til andre detaljer enn det som er nevnt her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Yasar Øzbal	b1fd99e89a1dce733758fb88e135e27fa8e72c4e	19.03.2026 18:28:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260056

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Klostergata 6 , 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1359, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2025 **Eiendomsverdi ref nr:** YU7311

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

Kombinert næring og boligbygging.
Den aktuelle leiligheten ligger i 1 etg.
Leiligheten holder normal standard.
Leiligheten er pusset opp i 2017 med unntak av badet som kun fikk ny innredning.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet.

Utdrag av tilstand:

Opp til ca 40 mm skjevhet i gulvet i stuen.

Noen vinduer subber litt i karmen.
Litt slitasje på foringene til det store soverommet.

Noen hakk i parketten.

Sprekk i flis mot taket over dusjkabinettet på badet.
Bom på gulvfliser.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Noe kondensering på vannrørene i rørskapet.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene består av malte betongblokker og fasadeplater.
En del avskaling og slitasje på utvendige overflater mot bakgården.
Yttertak utformet som saltak.
Taket er tekket med betongstein samt noe tekking med papp.
Vinduer av 2-lags pressglass.
Vinduene er utført med trekarmer.
Støyisolerende glass mot Klostergata.
Ytterdør med 3 mindre glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett samt fliser i vindfanget.
Vegger med sparklet og malt gips.
Himlingene er med slettmalte flater og takess-plater på badet.
Etasjeskillere i betong.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Rom som er kontrollert er stuen og det store soverommet.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM Gå til side

Ukjent når badet er pusset opp.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, mikroovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon med tilluft på oppholdsrommene og avtrekk fra badet.
Varmtvannstanken er på ca. 101 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene på 25/16 og 10 amp.
Oppvarming med panelovner og varmekabler i gangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

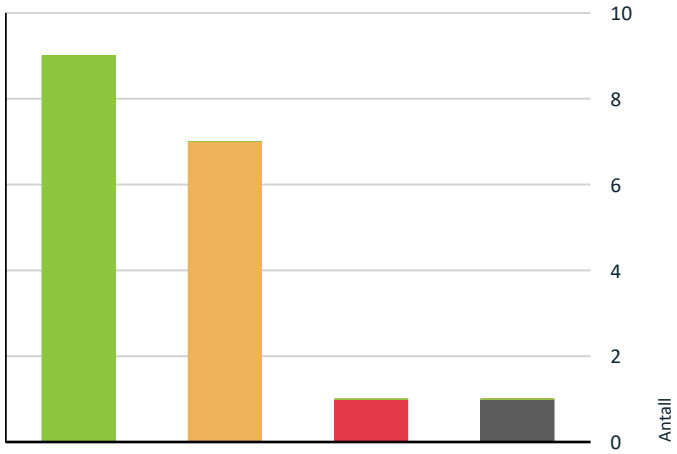
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

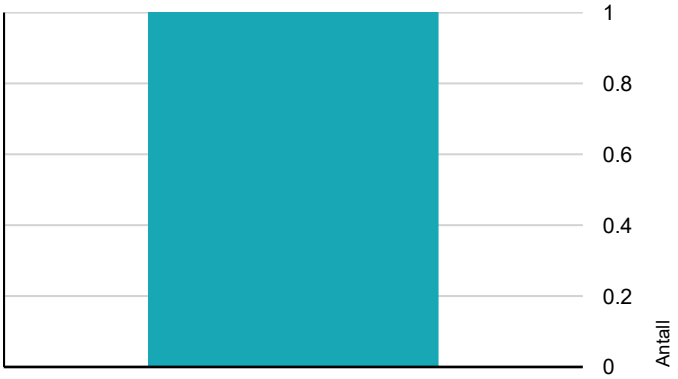
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Leiligheten 1 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Utvendig etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2001	Ombygging

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av 2-lags pressglass.
Vinduene er utført med trekarmer.
Støyisolerende glass mot Klostergata.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Litt slitasje på foringene til det store soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Slipe og male foring på ene soverommet.



Vinduer fra 2017



Slitasje på innvendig foring på det største soverommet.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør med 3 mindre glassfelt.



Ytterdøren

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett samt fliser i vindfanget.
Vegger med sparklet og malt gips.
Himlingene er med slettmalte flater og takess-plater på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen hakk i parketten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Noen hakk i parketten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Rom som er kontrollert er stuen og det store soverommet.

Vurdering av avvik:

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

Opp til ca 40 mm skjevhet i gulvet i stuen.

Konsekvens/tiltak

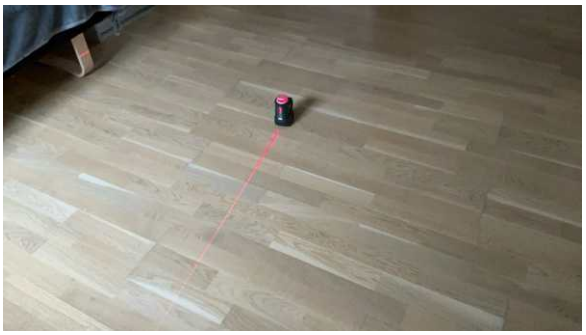
Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Opp til ca 40 mm skjevhet i gulvet i stuen.



Opp til ca 30 mm skjevhet på det store soverommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører.



Hvite fyllingsdører i leiligheten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent når badet er pusset opp.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Tilstandsrapport

Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekk i flis mot taket over dusjkabinettet.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc, servantskap, speil og opplegg for vaskemaskin.



Baderomsinnredningen.



Dusjkabinett på badet.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LEILIGHETEN 1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner mot yttervegger og naboleilighet.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHETEN 1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, mikroovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.

LEILIGHETEN 1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe kondensering på vannrørene i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåke tilstand.



Rørskapet er plassert i gangen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Stakemulighet i gangen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med tilluft på oppholdsrommene og avtrekk fra badet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 101 liter.

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



Tanken er plassert i underskapet på kjøkkenet.

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene på 25/16 og 10 amp.
Oppvarming med panelovner og varmekabler i gangen.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001 Ombygning av bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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?
   Nei

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?
    Nei
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 Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Sikringsskap med automatsikringer.



Oppvarming med panelovner.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

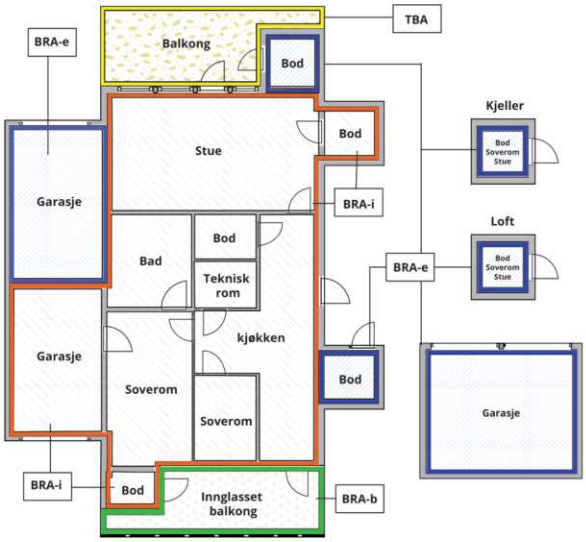
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 1 etg	65			65	
SUM	**65**				
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leiligheten 1 etg	Gang, bad, kjøkken, soverom, stue, garderobe, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1359		10	907 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Klostergata 6

Hjemmelshaver
Øzbal Ali Yasar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Klostergata 6	65 / 920	COLUMBI SERVICES AS	985631077

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnær selveierleilighet beliggende i Klostergata i Moss kommune.
Gangavstand til sentrum, jernbane, ferge og Nesparken.
Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.
Kort vei til flere strender i Vansjø og fjorden.
Leiligheten vender ut mot Klostergata.
Klostergata er nokså trafikkert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 907m2.
Tomten er hovedsaklig bebygd.
Stenlagt bakgård.

Bebyggelsen

Eldre fabrikkbygning som i dag består av næringsseksjoner og boligseksjoner.
Den aktuelle leiligheten ligger i 1 etg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/YU7311

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PRIVATMEGLEREN

Regnskap-Finans Eide

Oppdragsnr.
116260056

Vår dato
13.03.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Klostergata 6

Adresse:	Klostergata 6, 1532 MOSS
Hjemmelshaver(e):	Ali Yasar Øzbal
Eiendom:	gnr. 2, bnr. 1359, snr. 10 i Moss

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøte innkalling og protokoll, og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Moss

Hasan Øzbal
Eiendomsmegler MNEF / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2, bnr. 1359, snr. 10 i Moss
Adresse: Klostergata 6, 1532 MOSS
Onr. 116260056

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 915,-

Felleskostnader inkluderer ~~Kun fellesareo~~

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 915,-

Utestående krav: 0,- pr 30/6-2026

Forsikret i Gjensidig Polisenr 81602067 Forfall 080523 Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr
Lånetype - Antall terminer årlig :
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr
Total formue kr. - pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Normalt vedlikehold, ikke planlagt noe store nå, ofte kan neund indbreg. av felles men ikke besluttet

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: –

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? –

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? –

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr –

Innhenting av opplysninger Kr –

Evt. andre gebyrer Kr –

Kontonummer for gebyrer: –

Styreleder i sameiet

Navn: Fredrik Eide

Adresse: Solstadveien 86

Telefon: 97066788

Fax: –

E-post: fredriksregnskap@hotmail.no

Send svar til: hasan.ozbal@privatmegleren.no¤

Dato og sted: __/__

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
KLOSTERGATA 6

Vedtatt i sameiermøte
den. 10/4-03
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor
i Klostergata 6
Sameiet består av 7 boligseksjoner (og 2 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 7/11-02

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 2 bnr. 1359 i Moss kommune, med fellesanlegg av enhver art

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier pliktet å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har løpende panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre handlinger utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges

særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i

sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde forstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av møteledelsen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortfeste eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og

tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og

etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Innkalling til Sameiermøte i

SAMEIET KLOSTERGATA 6 MED ORG.NR. 985 631 077

Avholdes Tirsdag. 7.Januar 2025
kl. 17.00 i Klostergata 6. 1.Etasje hos Regnskap-Finans

1. **Til stede**
2. **Beslutningsdyktig eiermøte. (2/3 flertall møtt)**
3. **Valg av møteleder**
4. **Valg av styre**
5. **Gjennomgang regnskap 2023/foreløpig 2024**
6. **Utbedringer tak, ventilasjon, bakgård osv. fremdrift)**
7. **Oppfølgning prosjekt bakgård, avtale med Elbjørgs Ballettskole, parkering osv**
8. **Eventuelt (send skriftlig henvendelse i god tid til fredrik@regnskapfinans.no)**
    -
    -

På vegne av styre i Klostergaten 6
Fredrik Eide

Referat Sameiermøte i

SAMEIET KLOSTERGATA 6 MED ORG.NR. 985 631 077

Avholdes Tirsdag 11.Mars 2025
kl. 17.00 i Klostergata 6 hos Fredrik

1. **Til stede**

• Geir A. Monge	Til stede
• Bjørn Fingar Johbraaten	Til stede
• Marianne Therese Smegoli Holter	Til stede (på telefon)
• Niklas Bremsrud Lauritzen	Er i Nordsjøen er med på mail/SMS
• Fredrik Eide	Til stede
• Ali Yasar Øzbal	Gitt fullmakt
• Julie Aarlien / Budjon Sveinbjørnsen	Til sted (på telefon)
• Glen Bjornholt	Gitt fullmakt

2. **Beslutningsdyktig eiermøte. (2/3 flertall møtt)**
   Mer enn 2/3 flertall fremmøtte, og sameiemøte er beslutningsdyktig.

3. **Valg av møteleder**
   Fredrik Eide velges til møteleder

4. **Utbedringer, tak osv**
   - Tilbud fra Tak og Vedlikehold aksepteres og iverksettes så raskt som mulig. Bjørn Fingar innhenter alternativt tilbud med kort frist så vi får akseptert utbedring denne uken.
   - Finansering, flere alternativer ble luftet, kassekreditt, låneopptak, økte felleskostnader, utleie av parkeringsplasser. Etter noen runder med fordeler og ulemper stemte vi enstemmig for å skyte inn 400 000 til sameiet etter eierbrøk. Vi kontakter regnskapsfører for korrekt eierbrok utregning og fakturering med ca 30 dagers betalingsfrist. Sameiet har likviditet på konto så om noen trenger utvidet betalingsfrist eller avdrag over en gitt periode er det bare å snakke med Fredrik Eide så gjør vi avtaler direkte.

5. **Eventuelt**

Neste møte kan gjøres på samme vis om det skulle dukket opp tilleggsarbeider som vi må ta stilling til.

Moss 11.Mars 2025

Fredrik Eide	Bjørn Fingar Johbraathen	Geir A. Monge
Niklas Bremsrud Lauritzen	Ali Yasar Øzbal	Marianne T.S. Holter
Glen Bjornholt	Budjor Svenbjørnsen	Julie Aarlien

Referat Sameiermøte i

SAMEIET KLOSTERGATA 6 MED ORG.NR. 985 631 077

Avholdes Tirsdag 07.Januar 2024
kl. 17.00 i Klostergata 6 hos Fredrik

1. **Til stede**
   - Geir A. Monge — Til stede
   - Bjørn Fingar Johbraaten — Til stede
   - Marianne Therese Smegoli Holter — Til stede (telefon)
   - Niklas Bremsrud Lauritzen — Til stede
   - Fredrik Eide — Til stede
   - Ali Yasar Øzbal — Til stede
   - Julie Aarlien / Budjon Sveinbjørnsen — Til stede
   - Glen Bjornholt — Gitt fullmakt

2. **Beslutningsdyktig eiermøte. (2/3 flertall møtt)**
   Mer enn 2/3 flertall fremmøtte, og sameiemøte er beslutningsdyktig.

3. **Valg av møteleder**
   Fredrik Eide velges til møteleder

4. **Valg av Styre**
   Det sittende styre blir værende og nye andelseiere velges inn i styret:
   - Niklas Bremsrud Lauritzen – Styremedlem
   - Budjon Sveinbjørson – Styremedlem
   - Marianne Therese Smogeli Holter – Styremedlem

5. **Gjennomgang regnskap 2023 og 2024 (foreløpig)**
   Kjapp gjennomgang regnskapsposter, likviditet. Oppfordrer alle til å holde seg ajour med felleskostnadene. Generell prisvekst sammen med veldig høye strømkostander gjør at sameiet ikke lenger «sparer» penger men går pluss minus i 0. Vi bør vurdere kostnader (et punkt her er ventilasjonsanlegget, vil spare mye penger for sameiet når det skrus av), og eventuelt en justering for siste års prisvekst. Tas opp igjen senere.

6. **Utbedringer, tak, ventilasjon, bakgård osv**
   - **Ventilasjon –** Det har vært utbedringer men vi må erkjenne at dagens løsning ikke er optimal for noen. Anlegget er gammelt og krever store påkostninger for å få en mer optimal driftssituasjon (om mulig). Bjørn Fingar J. organiserer en siste befaring og vi sjekker individuelle løsninger for hver enhet. Vi tar opp temaet på neste møte. Alle er enige om å få avviklet dagens ventilasjonsløsning.
   - **Tak –** Ali Yasar Ø. ber om oppdatert pristilbud fra Tak og Vedlikehold på rep av tak. Vi tar et nytt møte så snart det foreligger så vi får vedtatt endelig igangsetting.

- **Bakgård –** Videre fremdrift står stille ettersom det er omfattende å gjøre om våre 6 heftede plasser på naboeiendommen. Bjørn Fingar J. har vært i kontakt med arkitekt tidligere. Dette blir sekundært med tanke på utbedring av taket nå som må prioriteres.

Vi ønsker primært i ikke ta opp felles lån på sameiet, det finnes flere alternativer for finansiering ifm utbedringene. Noen ble nevnt og vi tar stilling til dette når endelig pristilbud foreligger. Vi har per i dag 223 tusen på konto.

7. **Se forrige punkt**

8. **Eventuelt**
   - **Søppel –** Det her vært en rekke episoder med overfylte dunker**.** Ber alle følge med. Niklas B.L. sjekker med movar om det er mulig med låste dunker.
   - **Leietakerregister –** Vi lager et leietakerregister med Navn, epost og telefon på de som leier i bygget. Send oppdatert info til Fredrik.

Neste møte så snart det lar seg gjøre og vi har pristilbud på rep av tak klart.

Moss 07.Januar 2024

Fredrik Eide	Bjørn Fingar Johbraathen	Geir A. Monge
Niklas Bremsrud Lauritzen	Ali Yasar Øzbal	Marianne T.S. Holter
Glen Bjornholt	Budjor Svenbjørnsen	Julie Aarlien

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		160 173	160 560
Sum driftsinntekter		**160 173**	**160 560**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-170 241	-181 762
Sum driftskostnader		**-170 241**	**-181 762**
Driftsresultat		**-10 068**	**-21 202**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-4	0
Sum finanskostnader		**-4**	**0**
Netto finans		**-4**	**0**
Årsresultat		**-10 072**	**-21 202**
Overføringer			
Annen egenkapital		-10 072	-21 202
Sum overføringer		**-10 072**	**-21 202**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		21 348	46 113
Andre kortsiktige fordringer		16 010	14 722
Sum fordringer		**37 358**	**60 835**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 698	204 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**203 698**	**204 266**
Sum omløpsmidler		**241 056**	**265 101**
SUM EIENDELER		**241 056**	**265 101**

Moss kommune	FERDIGATTEST			
	Saksnr 16/19335		Løpenr 17/24588	
	Eiendom/byggested Klostergata 6			
	Gnr 2	Bnr 1359	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Jansen arkitekter AS Dronningens gate 30 1530 Moss	ITD Holding AS Svaebakken 8 1532 Moss

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

OMBYGGING OG BRUKSENDRING TIL LEILIGHET

Tillatelsen omfatter:
Deler av 1. etasje

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saksnr
Ett-trinns søknad om bruksendring/ Dispensasjon	18.10.16	009/16

Merknader
OMBYGGING ER BEKREFTET UTFØRT IHT SØKNADSTEGNINGER.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	28.04.2017	Anja Fagereng, Byarkitekt (elektronisk signert)

«SecMoeteHent»

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602140610
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971049286	ITD HOLDING AS		Svaebakken 8, 1532 MOSS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0104	2	1359

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Dokn: 220288 Tinglyst: 13.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ref. 1000

Returneres til:

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr 1000

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0104	Moss	2	1359		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
971049286	Snr 2 ITD Holding AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	150		13				25				37				49			
2	N	117		14				26				38				50			
3	B	111	B	15				27				39				51			
4	B	59		16				28				40				52			
5	B	56	B	17				29				41				53			
6	B	68		18				30				42				54			
7	B	67		19				31				43				55			
8	B	67		20				32				44				56			
9	B	160	B	21				33				45				57			
10	B	65		22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere: 920 = nevner: 920

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Næringseksjon snr 2 deles i seksjonene, snr 2, som fortsatt er en næring og snr 10 som er en boligseksjon. Sameiebrøken for snr 2 fordeles på snr 2 og snr 10. Det oppføres i tilllegg tre garasjer i et felles garasjebygg på sameiets grunn. De er tilleggsdel for snr 3, 5 og 9 som vist på tegninger.

Dato	Partenes underskrift
20.02.17	Jarle Bellona - Itwin As

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss 20.02.17 ITD Holding AS Javed Sultan For styret i sameie Javed Sultan Erwin Rye Jan Erik Ingebretsen BJØRN EJOHBRATEN	Javed Sultan Javed Sultan Erwin Rye	STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Moss 20.02.17	Tove Dillon. Erwin Ry

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

MATRIKKELFØRT
Dato: 9/3-17 S. Skoglund
MOSS KOMMUNE

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
2	1359		2	Moss **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
10/3-17 S. Skoglund	MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling Plan, bygg og teknisk

Noter:

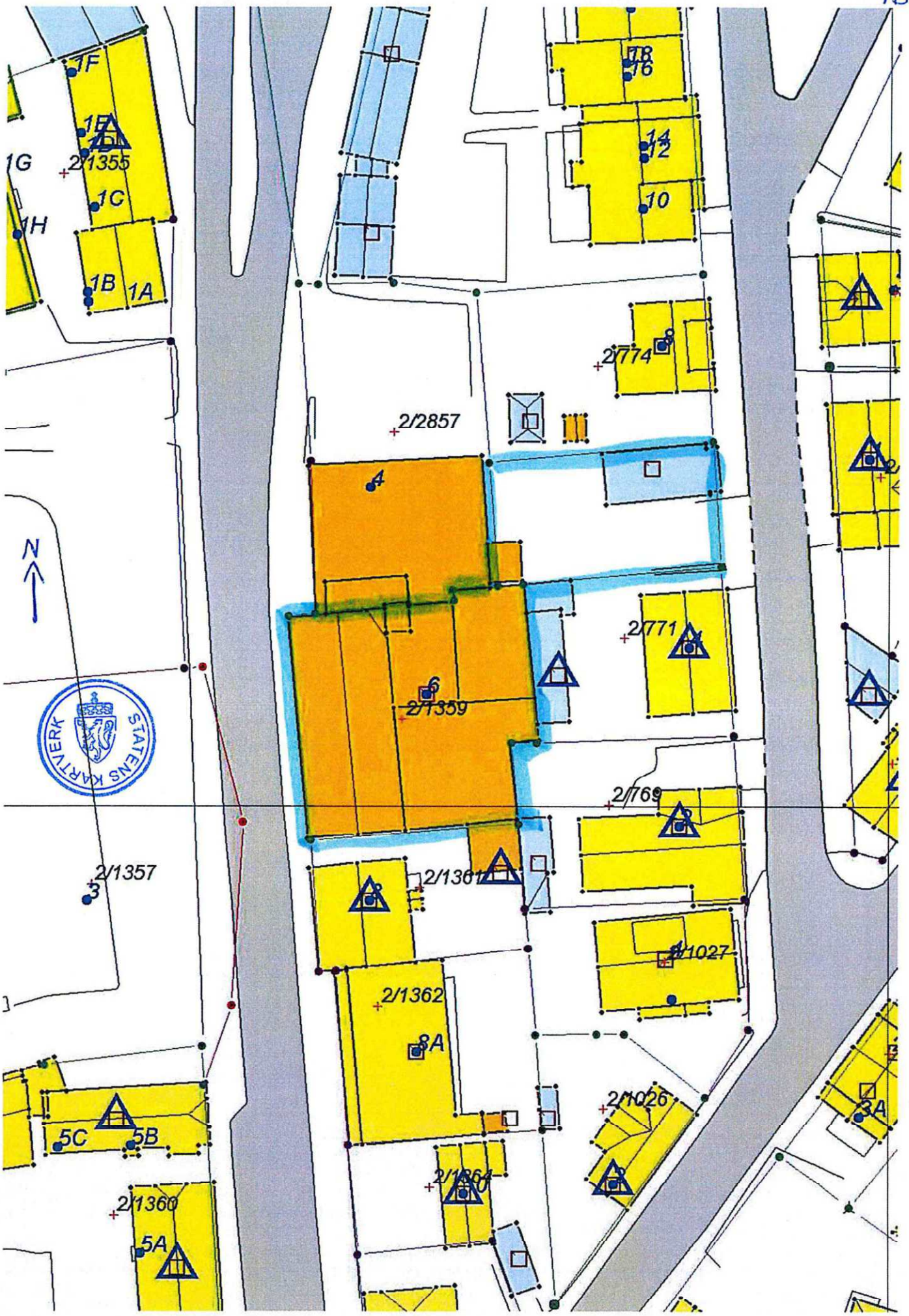
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

STATENS KARTVERK

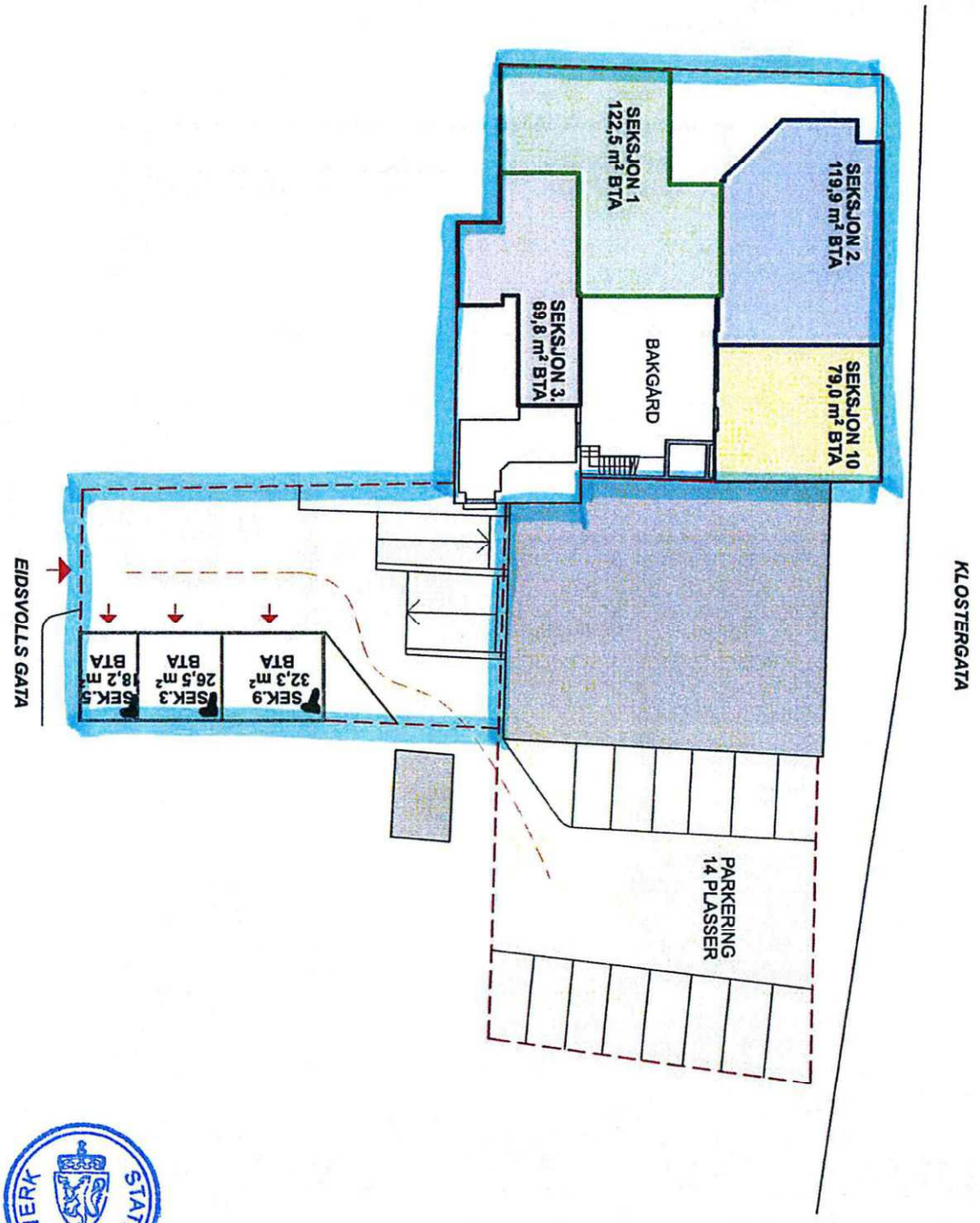
Dato	Partenes underskrift
20.02.17	Tove Dillon - Erwin Ry



B1 / B4


1F
1E
1G
2/1355
1C
1H
1B
1A
18
16
14
12
10
8
2/774
2/2857
4
N
2/771
6
2/1359
STATENS KARTVERK
2/769
2/1357
3
2/1361
2/1027
2/1362
8A
2/1026
3A
5C
5B
2/1360
5A

B2/B6



STATENS KARTVERK

REV.	TEKST	DAG	MND	ÅR	KTR

KLOSTERGATA 6. BRUKSENDRING
KLOSTERGATA 6
1532 MOSS
GNR 2 BNR 1359

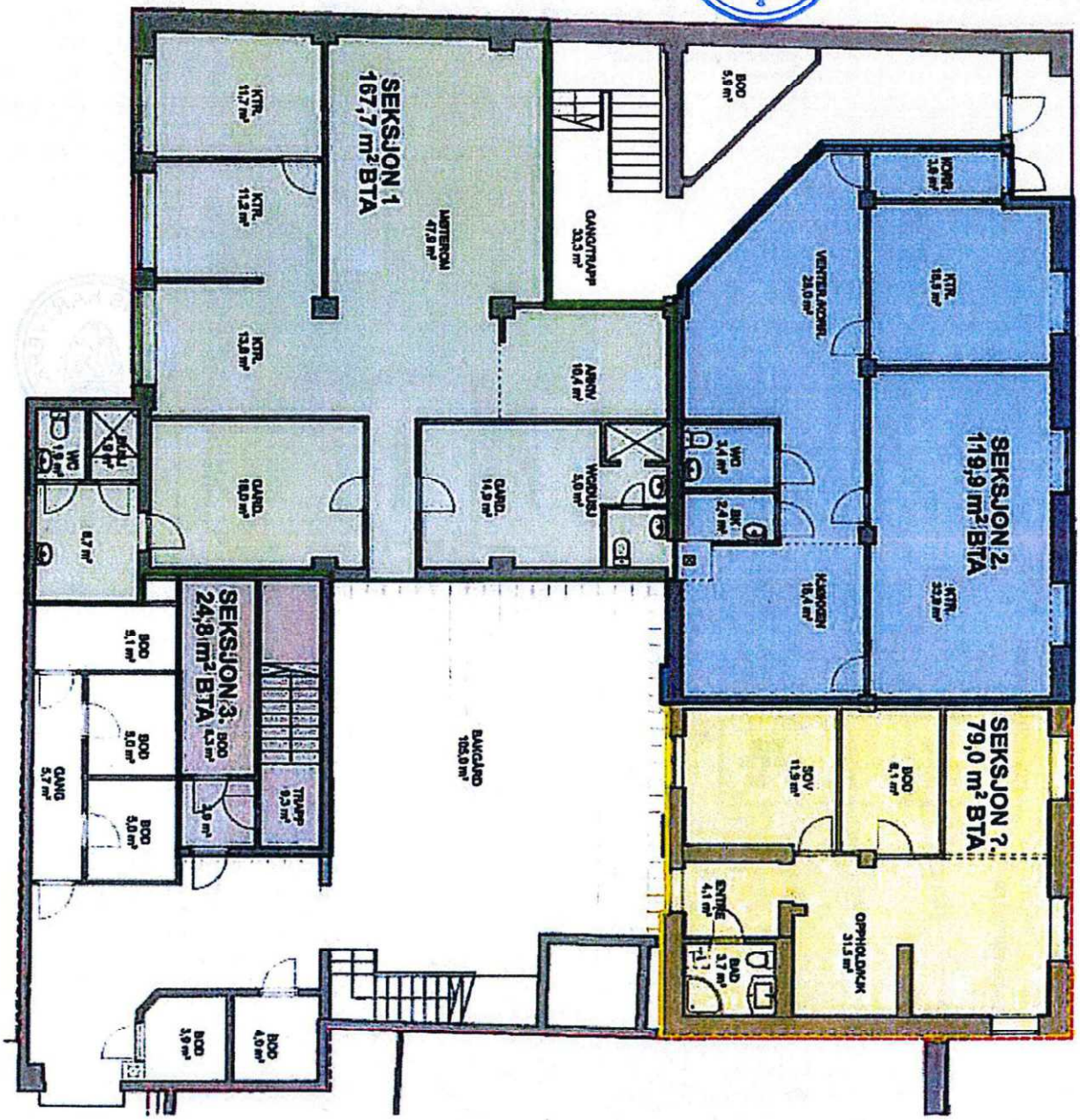
ITD HOLDING AS
SVAEBAKKEN 8
1532 MOSS

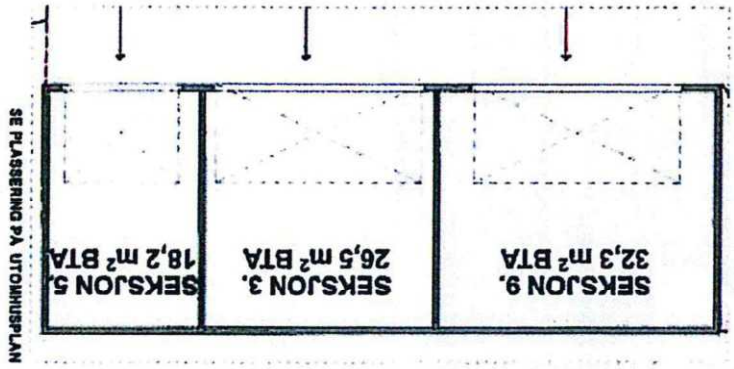
UTOMHUSPLAN

JANVEN ARKITEKTER AS
DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF.: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41

TEGN.	DATO	REV.	MÅL	ARK STR	PROSJ.NR ARK	TEGN.NR	REV.
SIGN. TOM	24.01.17	KONTR.	1:250	A3	116233	A71-101	

STATENS KARTVERK

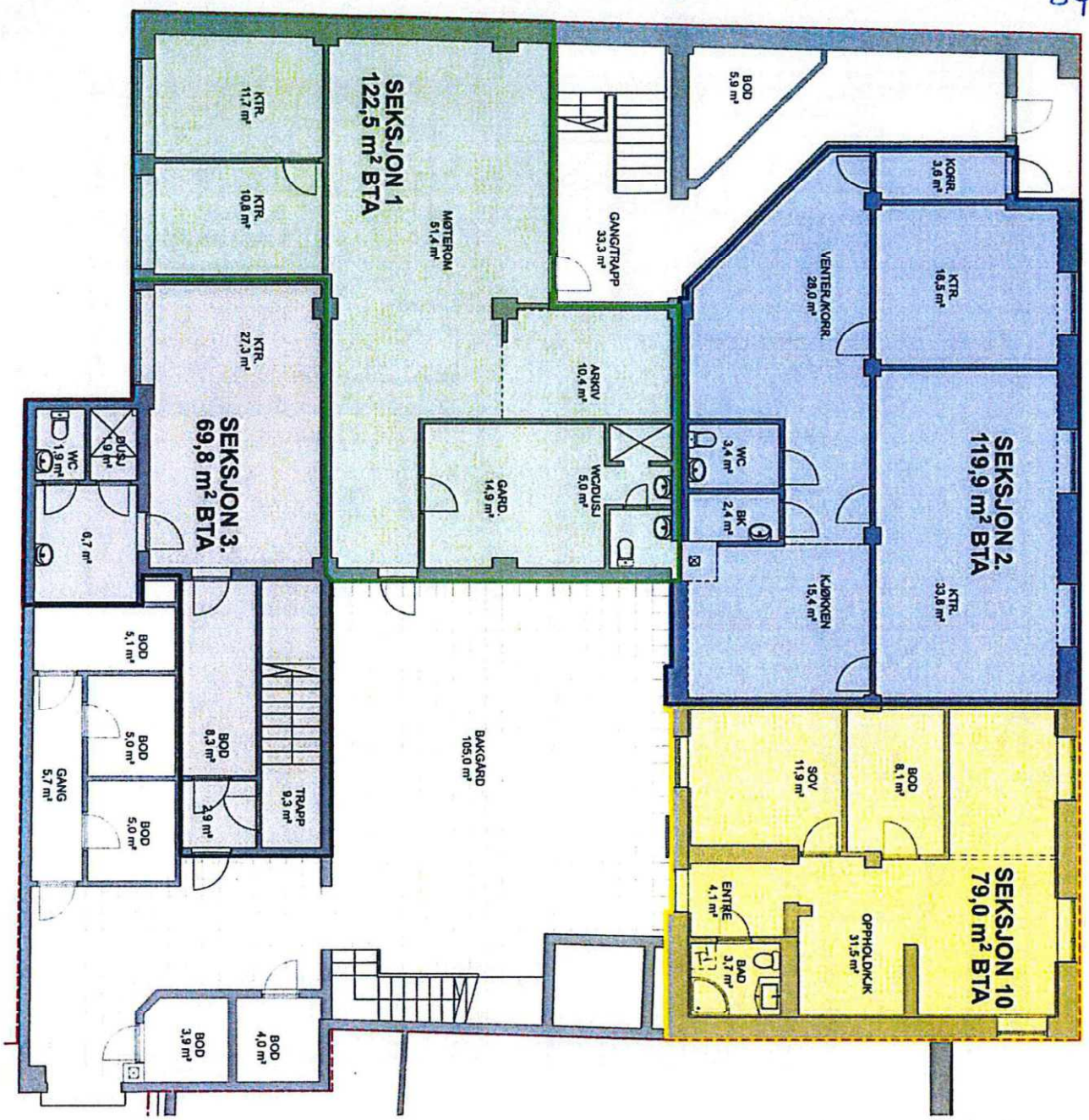


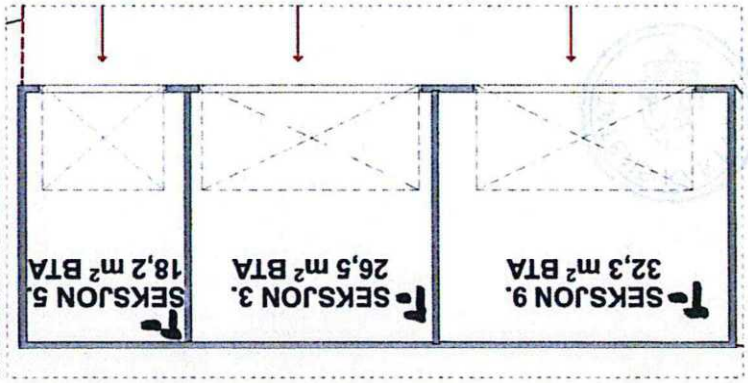


KLOSTERGATA 6. BRUKSENDRING		ITD HOLDING AS	
KLOSTERGATA 6 1532 MOSS	GNR 2 BNR 1359	SVAEBAKKEN 8 1532 MOSS	
SEKSJONERING PLAN 1 ETG.		JANVEN ARKITEKTER AS	
DATO: 24.01.17 TOM	1:100	A3	116233
			A71-102

Etter resikojonering snr 2 og 10

B4/B6





SE PLASSERING PÅ UTOMHUSPLAN

STATENS KARTVERK

REV.	TEKST	DAG	MND	ÅR	KTR.

KLOSTERGATA 6. BRUKSENDRING
KLOSTERGATA 6
1532 MOSS
GNR 2 BNR 1359

ITD HOLDING AS
SVAEBAKKEN 8
1532 MOSS

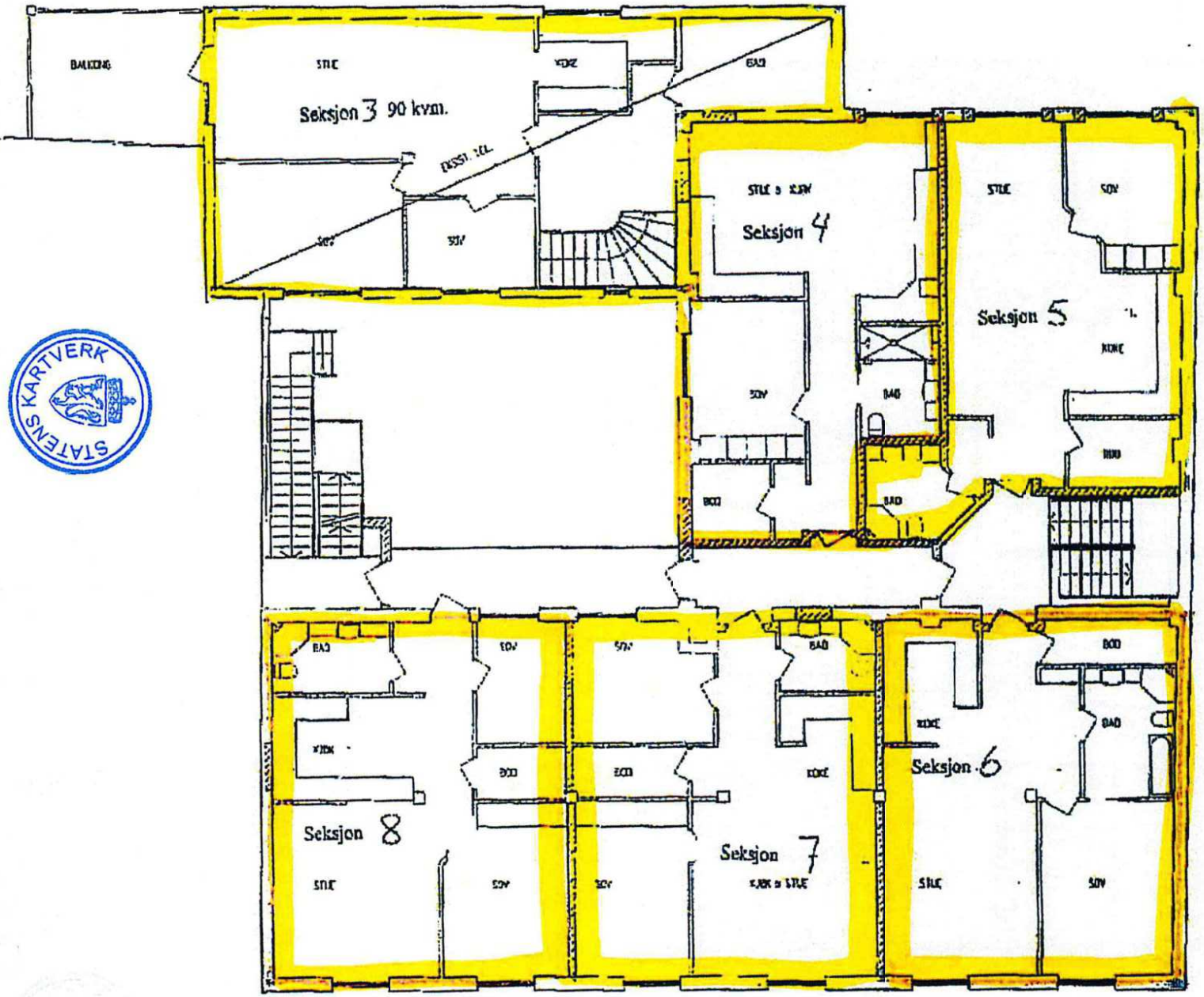
SEKSJONERING
PLAN 1 ETG.

JANÆN ARKITEKTER AS
DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF.: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41

TEGN.	24.01.17	REV.	MÅL	ARK STR.	PROSJ.NR. ARK	TEGN.NR.	REV.
SIGN.	TOM	KONTR.	1:100	A3	116233	A71-102	

Gnr. 2, bnr. 1359 – Moss

2. etg



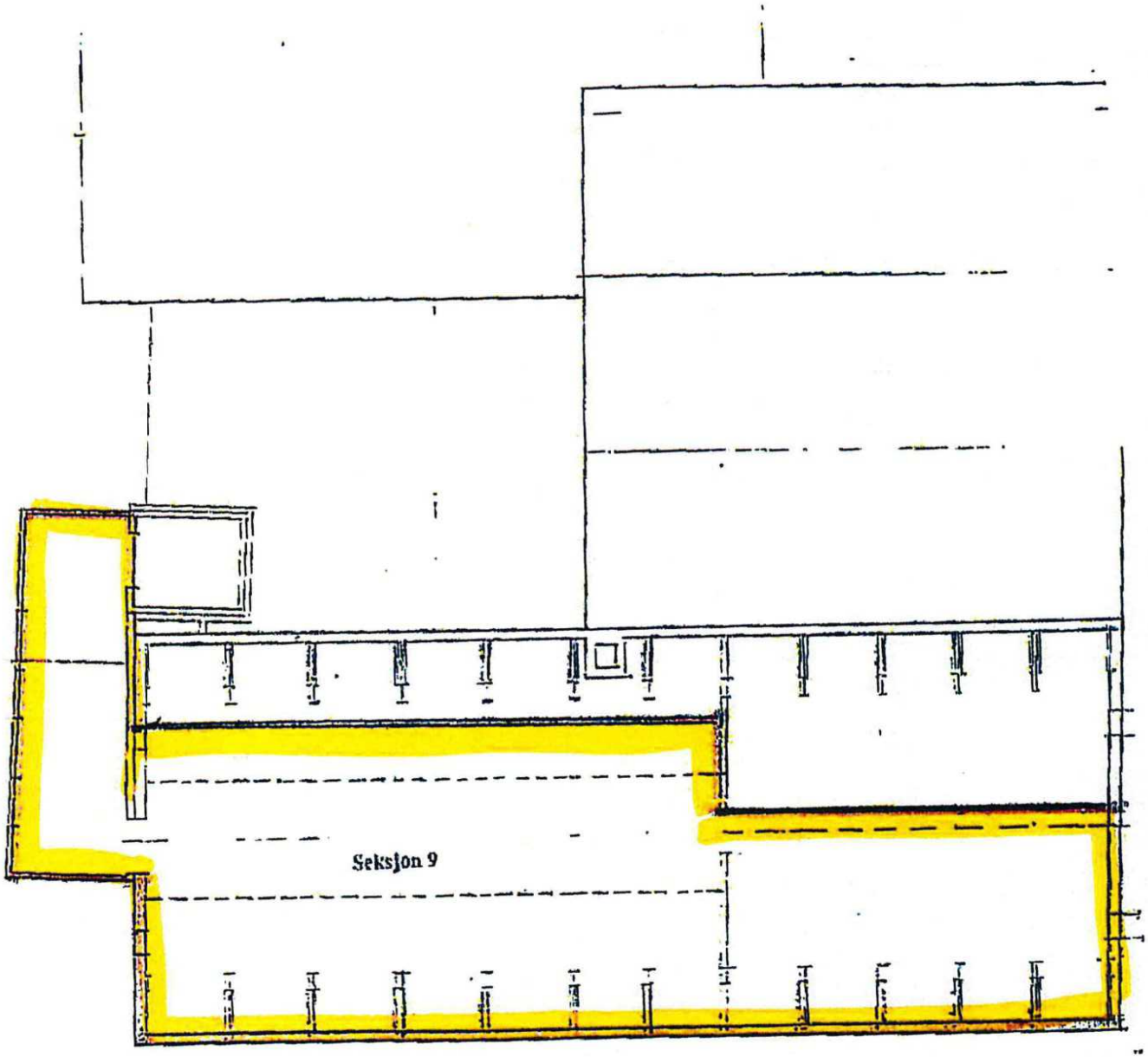
Utenduk

B5/B6

STATENS KARTVERK

Gnr. 2, bnr. 1359 – Moss

3. etg



Utenduk

B6/B6

Moss kommune

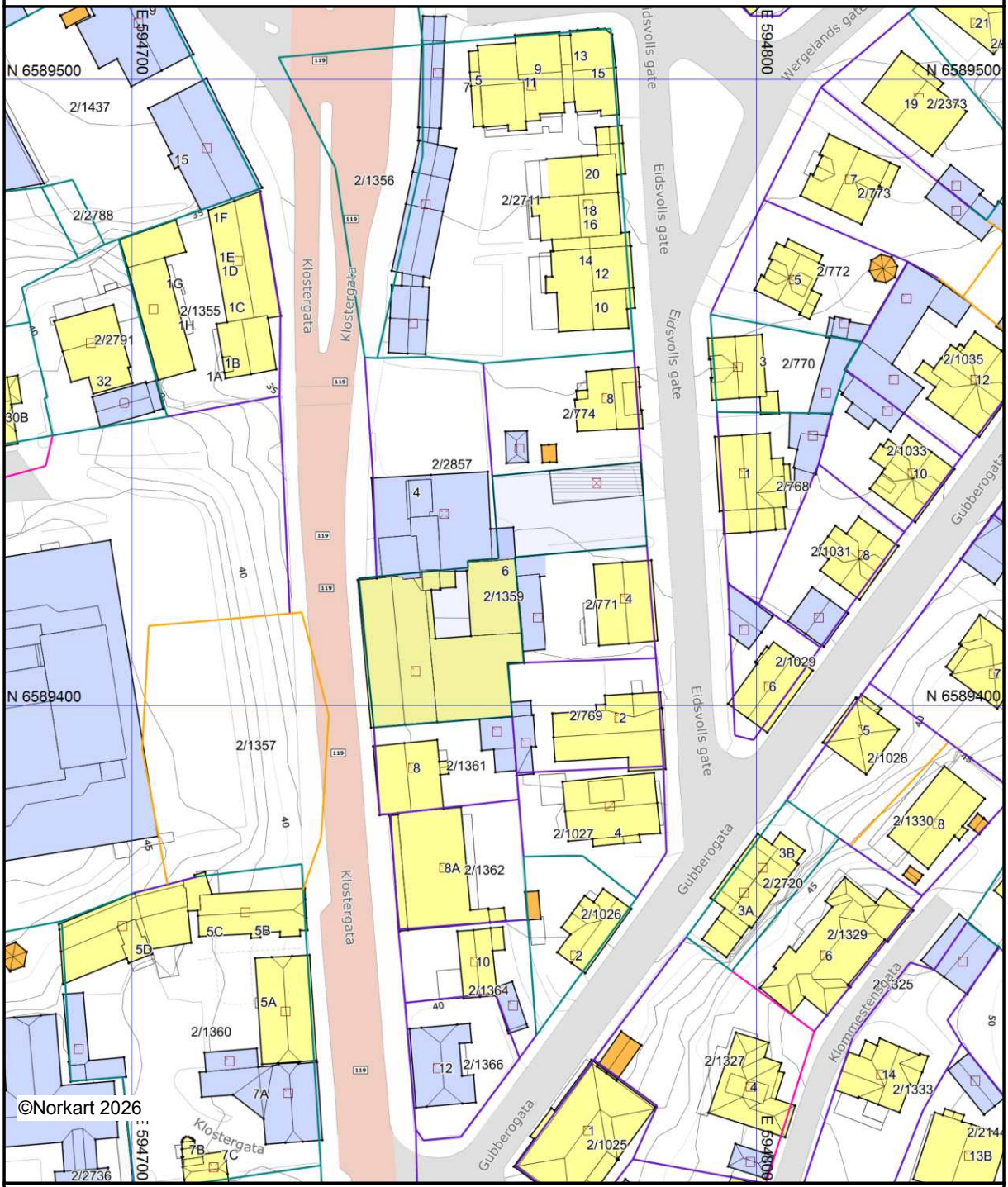
Grunnkart

Eiendom: 2/1359/0/10
Adresse: Klostergata 6
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

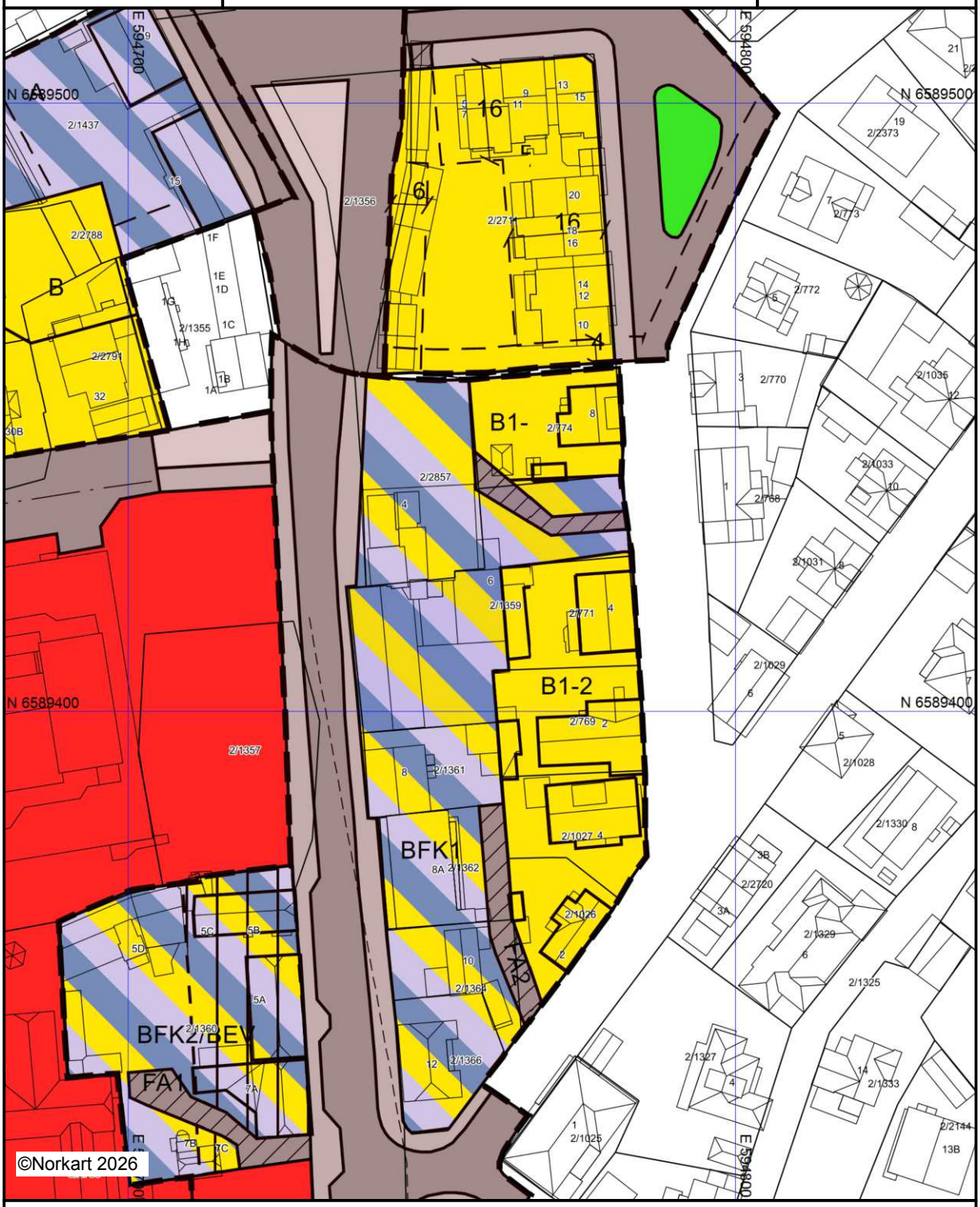
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1359/0/10
Adresse: Klostergata 6
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000

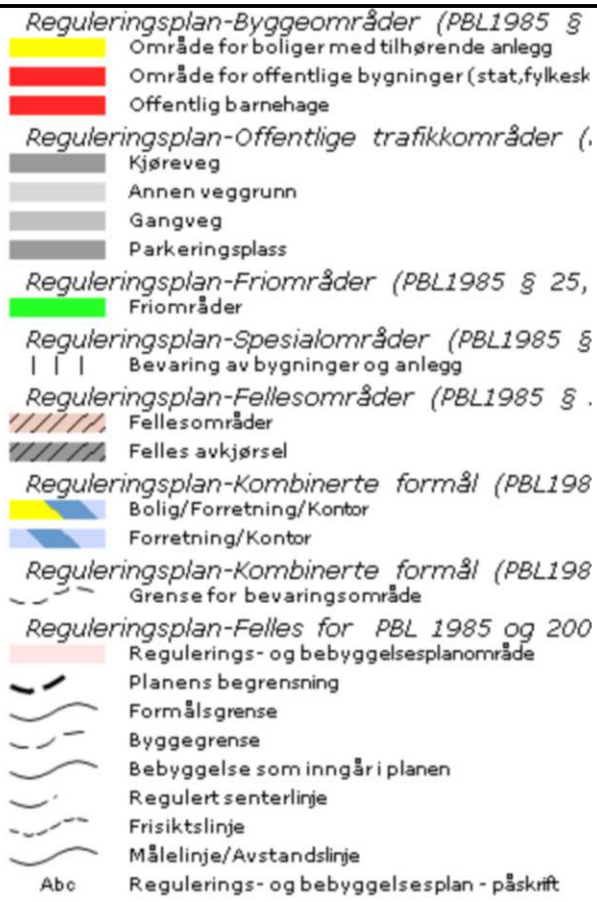
N

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



ID 307

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLOSTERGATA / RYGGEVEGEN, RV 119 MOSS KOMMUNE

		Dato
Planen er datert		23.06.05
Planen er sist revidert i h.h.t. bydtyrets vedtak		12.01.06
Bestemmelsene er utarbeidet		23.06.05
Bestemmelsene er sist revidert i h.h.t. bydtyrets vedtak		12.01.06
	Sak nr.	
Godkjent i kommunestyret		01.11.05

§ 25 Reguleringsformål

1.1. Byggeområde:	- Områder for boliger (B 1 – 6) - Områder for offentlig formål - barnehage
1.3. Offentlig trafikkområde:	- Kjørevei. - Fortau - Gang/sykkelvei (GS 1-3) - Rabatt - Annet trafikkformål (AT 1-5)
1.6. Spesialområde:	- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
1.7. Fellesareal:	- Felles adkomst (FA 1 - 12)
2. Områder for blandet formål	- Bolig – forretning – kontor (BFK 1 – 7)

§ 26 Reguleringsbestemmelser

1.1 Byggeområder

1.1.1 B 1 – 4 Boliger

1.1.1.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=50 %, på eiendommer med høyere eksisterende utnyttelse tillates den opprettholdt ved gjennoppbygging..
1 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Bebyggelse mot Klostergata skal plasseres i tomtegrensen mot vei. Innenfor området tillates bebyggelse plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg.

1.1.1.2 Det skal opparbeides min. 1 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet og min. 15 m2 uteoppholdsplass pr. bolig, hvorav 5 m2 kan være være balkong/terrasse.

1.1.1.3 Vesentlige tiltak etter PLB på eiendommene mot Klostergata kan bare tillates dersom adkomst kan sikres fra Klommestensgata via felles adkomst.

1.1.2 B5 OG 6 Boliger

1.1.2.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=50 %.
1,5 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Kjelleretasje, der himling ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.
Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen mot vei. Mot nabo-tomter gjelder PBL`s avstandsbestemmelser.

1.1.2.2 Det skal opparbeides min. 1 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet og min. 15 m2 uteoppholdsplass pr. bolig, hvorav 5 m2 kan være være balkong/terrasse.

1.1.2.3 Adkomst til Klostergata 46 skal skje fra Solvegen. Adkomst til Klostergata 48 og Ryggevegen 2 skal skje fra G/S-vei GS3. Vesentlige tiltak etter PLB på eiendommen kan bare tillates dersom atkomst fra Klostergata / Ryggevegen stenges.

1.1.3 B 7 Boliger

1.1.3.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnyttelse: TU = 35%. Ved beregning av utnyttelse skal 2 biloppstillingsplasser/garsjer pr. boenhet inngå.
Maks. mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen mot vei.
Mot nabotomter gjelder PBL`s avstandsbestemmelser.

1.1.3.2 Det skal opparbeides min. 2 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet og min. 30 m2 uteoppholdsplass pr. bolig, hvorav 5 m2 kan være være balkong/terrasse.

1.1.3.3 Adkomst til Dyrevegen 2, Ryggevegen 1, 5, 7, 9 og 9A skal skje på G/S-vei GS2.

1.1.4 Fellesbestemmelser for boligområdene

1.1.4.1 For bebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det anlegges sandlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter.

1.1.4.2 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, terrengmessig behandling med høyde-angivelser, uteoppholdsarealer, evt. sandlekeplass, biloppstillingsplasser, plass til avfallduнker o.l.

1.1.4.3 Ny bebyggelse og rehabilitering av eksisterende skal tilpasses eksisterende bygninger, med hensyn til hovedform, takvinkler, detaljering og materialbruk. Videreutvikling og fortetting skal skje med utgangspunkt i eksisterende bygninger og utbyggingsmønster, dvs. oppdelt bebyggelse mot gaten. Bebyggelsen langs Klostergata kan være mer sammenhengende for bedre støyskjerming.

1.1.4.4 Lydnivå.
Ved søknad om tilatelse til tiltak skal det fremlegges støyberegninger og evt. skjermingstiltak skal inngå i søknaden. Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Nye boliger skal tilfredsstille byggeforskrifternes krav til innendørs støynivå.

1.1.4.5 Støygjerder langs Klostergata, skal være utformet som tradisjonelle plankegjerder med støydempende funksjon.

1.3 Offentlig trafikkområde

1.3.1 Kjørevei

1.3.1.1 Klostergata / Ryggevegen. Sikttrelinjer er markert på planen.

1.3.2 GS 2 og 3 Gang- og sykkelvei

1.3.2.1 På GS2 tillates kjøring til eiendommene Dyrev. 2, Ryggev. 1, 5, 7, 9 og 9A. GS2 har kjøreadkomst både fra Melløsbakken og Dyrevegen.

1.3.2.2 På GS3 tillates til Klostergata 28 og Ryggevegen 2.

1.3.3 AT 1-5 Annet trafikkareal

1.3.3.1 Innfor områdene tilates kjøring til eiendommene fra Klostergata og parkering for kunder til forretningene.

1.3.3.2 Det skal etableres fysiske tiltak for å hindre gjennomkjøring fra Fjellvegen, Markvegen, Scharres gate, Øvregate og Repslagergata til Klostergata.

1.3.4 Rabatter

1.3.4.1 Rabattene skal opparbeides parkemessig. Eksisterende avmerkede trær skal bevares. Dersom det kan dokumenteres at trær må fjernes, skal de erstattes av ny trær.

1.3.5 Fellesbestemmelser for trafikkområdene og parkområdene ved krysset Dyrevegen / Klostergata.

1.3.5.1 Formålsgrensene for offentlig trafikkområdene (kjørevei, fortau, annet trafikkareal og rabatter) kan justeres. Parkområdene ved krysset Dyrevegen / Klostergata kan også justeres i forhold til trafikkområdene. Endelig detaljering av trafikkarealene avklares i opparbeidelses-/byggeplaner.

1.4. Friområde

1.4.1 Park. Eksisterende avmerkede trær skal bevares. Dersom det kan dokumenteres at trær må fjernes, skal de erstattes av ny trær.

1.6. Spesialområde – Bevaringsområde for bygninger

1.6.1 Skraverte områder for blandet formål BFK 2, 3, 4 og 5 er et verneverdig bygningsmiljø. Bebyggelsen skal bevares og tillates ikke revet. Bygningenes eksteriør skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes evt. endres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand.

1.6.2 Ved gjennoppbygging etter brann tillates oppført bygninger som i utforming og detaljering skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

1.6.3 Bygningsmessige tiltak innenfor områdene kan ikke tillates før det foreligger uttalelse fra antikvarisk myndighet.

1.7. Fellesområder

1.7.1 Felles adkomst (FA 1 - 12).

1.7.1.1 FA 1 er felles adkomst Klostergata 6 og Eidsvolls gate 8

1.7.1.2 FA 2 er felles adkomst for Klostergata 8, 8A og 10 og Gubberogata 2

1.7.1.3 FA 3 er felles adkomst for Klostergata 18, 20 , 22 og 24 og Klommestensgata 5, 7

1.7.1.4 FA 4 er felles adkomst for Klostergata 26, 28 og 10 og Klommestensgata 9 og 13.

1.7.1.5 FA 5 er felles adkomst for Klostergata 32, 34 og Klommestensgata 17, 21. Adkomst til Klostergata 32 og 34 kan alternativt legges over Klostergata 28 og 30 til F4.

1.7.1.6 FA 6 er felles adkomst for Klostergata 36 og Klommestensgata 23.

1.7.1.7 FA 7 er felles adkomst for Klostergata 38 og Klommestensgata 25.

1.7.1.8 FA 8 er felles adkomst for Klostergata 40 og Klommestensgata 27 og 29.

1.7.1.9 FA 9 er felles adkomst for Klostergata 44 og 46.

1.7.1.10 FA 10 er felles adkomst for Klostergata 21 og 23 .

1.7.1.11 FA 11 er felles adkomst for Klostergata 17, 19 og Scharres gate 1.

1.7.1.12 FA 12 er felles adkomst for Klostergata 5 og 7.

2. Blandet formål

2.1 Bolig – forretning – kontor

2.1.1 BFK 1

2.1.1.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=150 %
1 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet, pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Maks. tillatt mønehøyde er 12 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Bebyggelse skal plasseres i tomtegrensen mot vei. Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg, evt. brannskillevegg.

2.1.1.2 Bebyggelse kan ha flatt tak, evt. uteoppholdsplass kan legges som takterrasse. Bebyggelsen skal gis god form med et avdempet uttrykk.

2.1.2 BFK 2 / Bevaring av bygninger

2.1.2.1 Innenfor området skal merkede bygninger bevares. Se pkt. 1.6 Spesialområde – bevaring av bygninger.

2.1.2.2 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=50 %
1 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Mønehøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.
Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg.

2.1.2.3 Tilbygg eller ny bebyggelse tillates oppført med utforming og detaljering tilpasset eksisterende bebyggelse, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.3 BFK 3 / Bevaring av bygninger

2.1.3.1 Innenfor området skal merkede bygninger bevares. Se pkt. 1.6 Spesialområde – bevaring av bygninger.

2.1.3.2 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: for Klostergata 11 TU=100%, for Klostergata 13 TU=35%.
1 biloppstillingsplass/garsjer pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Mønehøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.
Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg.

2.1.3.3 Tilbygg eller ny bebyggelse tillates oppført med utforming og detaljering tilpasset eksisterende bebyggelse, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.4 BFK 4 / Bevaring av bygninger

2.1.4.1 Innenfor området skal merkede bygninger bevares. Se pkt. 1.6 Spesialområde – bevaring av bygninger.

2.1.4.2 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=100 %
1 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Mønehøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.
Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg.

2.1.4.3 Tilbygg eller ny bebyggelse tillates oppført med utforming og detaljering tilpasset eksisterende bebyggelse, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.5 BFK 5 / Bevaring av bygninger

2.1.5.1 Innenfor området skal merkede bygninger bevares. Se pkt. 1.6 Spesialområde – bevaring av bygninger.

2.1.5.2 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=100 %
1 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg, evt. brannskille.

2.1.5.3 Tilbygg eller ny bebyggelse tillates oppført med utforming og detaljering tilpasset eksisterende bebyggelse, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.6 BFK 6

2.1.6.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=150 %
1 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal plasseres i tomtegrensen mot vei. Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg, evt. brannskille.

2.1.6.2 Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.7 BFK 7

2.1.7.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=100 %
1 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Bebyggelse skal plasseres i tomtegrensen mot vei. Innenfor område tillates bebyggelsen plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg, evt. brannskille.

2.1.7.2 Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.8 BFK 8

2.1.8.1 Tillatt utnyttelse, høyder og plassering.
Tillatt grad av utnytting: TU=100 %
1 biloppstillingsplass/garsje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal inngår i beregningsgrunnlaget for TU.
Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
Bebyggelse skal plasseres i tomtegrensen mot vei. Innenfor område tillates bebyggelse plassert i tomtegrense mot nabo. Vegger i nabogrense må tilfredsstille krav til branncellebegrensende vegg, evt. brannskille.

2.1.8.2 Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området, med hensyn til form, plassering, takvinkel og materialbruk.

2.1.9 Fellesbestemmelser for BFK 1 - 8

2.1.9.1 Det skal opparbeides min. 1 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet og pr. 100 m2 BRA annet areal. Det skal også opparbeides min. 15 m2 uteoppholdsplass pr. bolig, hvorav 5 m2 kan være være balkong/terrasse. For bebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det anlegges sandlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter.

2.1.9.2 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, terrengmessig behandling med høydeangivelser, uteoppholdsarealer, evt. sandlekeplass, biloppstillingsplasser, plass til avfalldunker o.l.

2.1.9.3 Lydnivå.
Ved søknad om tiltak skal det fremlegges støyberegninger og evt. skjermingstiltak skal inngå i søknaden. Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Nye boliger skal tilfredsstille byggeforskrifternes krav til innendørs støynivå.

2.1.9.4 Støygjerder langs Klostergata, skal være utformet som tradisjonelle plankegjerder med støydempende funksjon.

71721 I65

ERKLÆRING

AD EIENDOMMEN KLOSTERGATA 6 I MOSS

Gnr. 2 bnr. 1359 gir med dette gnr. 2, bnr. 2857 rett til adkomst over eiendommen.

Gnr. 2 bnr. 2857 gir med dette rett til 6 parkeringsplasser for gnr. 3, bnr. 1359 på eiendommen.

2

Nærværende erklæring skal tinglyses.

Doknr: 8557 Tinglyst: 24.09.2002 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Moss, den 30.08.2002

Eiendom og Invest AS

Tor Hansen

TINGLYST
24 SEPT. 2002
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR. 8557

Dette dokument kan tinglyses.
Moss, den 26/8 02
for Eiendom & Finans As

LARS-OLE FRØLAND

TINGLYST
DAGBOKNR: 150733
24 JAN. 2007
STATENS KARTVERK

AVTALE

Mellom Eiendom og Invest AS, organisasjonsnummer: 979 309 503, som eier av eiendommen Klostergt. 4, gnr. 2, bnr. 2857, Moss og
Tommy Henry Larsen, fnr.: 240946 [redacted] og Thorvald Juhl Andersen, fnr. 180352 [redacted] som eier av eiendommen Klostergt. 6, gnr. 2, bnr. 1359, snr.9 er d.d. inngått sådan avtale om disponering av takterrasse i eiendommen Klostergt. 4, gnr. 2, bnr. 2857, Moss.

1. Eiendom og Invest AS gir nåværende og fremtidige eiere av seksjon nr. 9 av gnr. 2, bnr. 1359, Moss rett til vederlagsfritt å disponere del av takterrasse i eiendommen Klostergt. 4, gnr. 2, bnr. 2857, Moss omfattende 108 m2, slik dette er vist på vedlagte plantegning inntegnet med rødt, samt adkomstrett til seksjon nr. 9 av gnr. 2, bnr. 1359, Moss via gnr. 2, bnr. 2857, Moss.

2. Nåværende og fremtidige eier av seksjon nr. 9 av gnr. 2, bnr. 1359, Moss forplikter seg til å vedlikeholde arealet på en slik måte at eiendommen for øvrig ikke kommer til skade eller forringes på noen som helst måte.

3. Dersom vedlikeholdet av nevnte areal ikke blir utført på en tilfredsstillende måte, skal eier av Klostergt. 4, gnr. 2, bnr. 2857, Moss ha rett til å utføre vedlikeholdet på eier av seksjon nr. 9 av gnr. 2, bnr. 1359, Moss sin bekostning, dog først etter å ha varslet i rekommandert brev om dette med en frist på 14-fjorten-dager.

4. Eventuelle endringer av taket på eiendommen gnr. 2, bnr. 2857, Moss skal godkjennes skriftlig av eier av eiendommen gnr. 2, bnr. 1359, snr. 9 Moss.

5. Nærværende avtale kan tinglyses på begge eiendommene.

Moss, den
09/01-07

Doknr 150733 Tinglyst 24 01 2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Eiendom og Invest AS

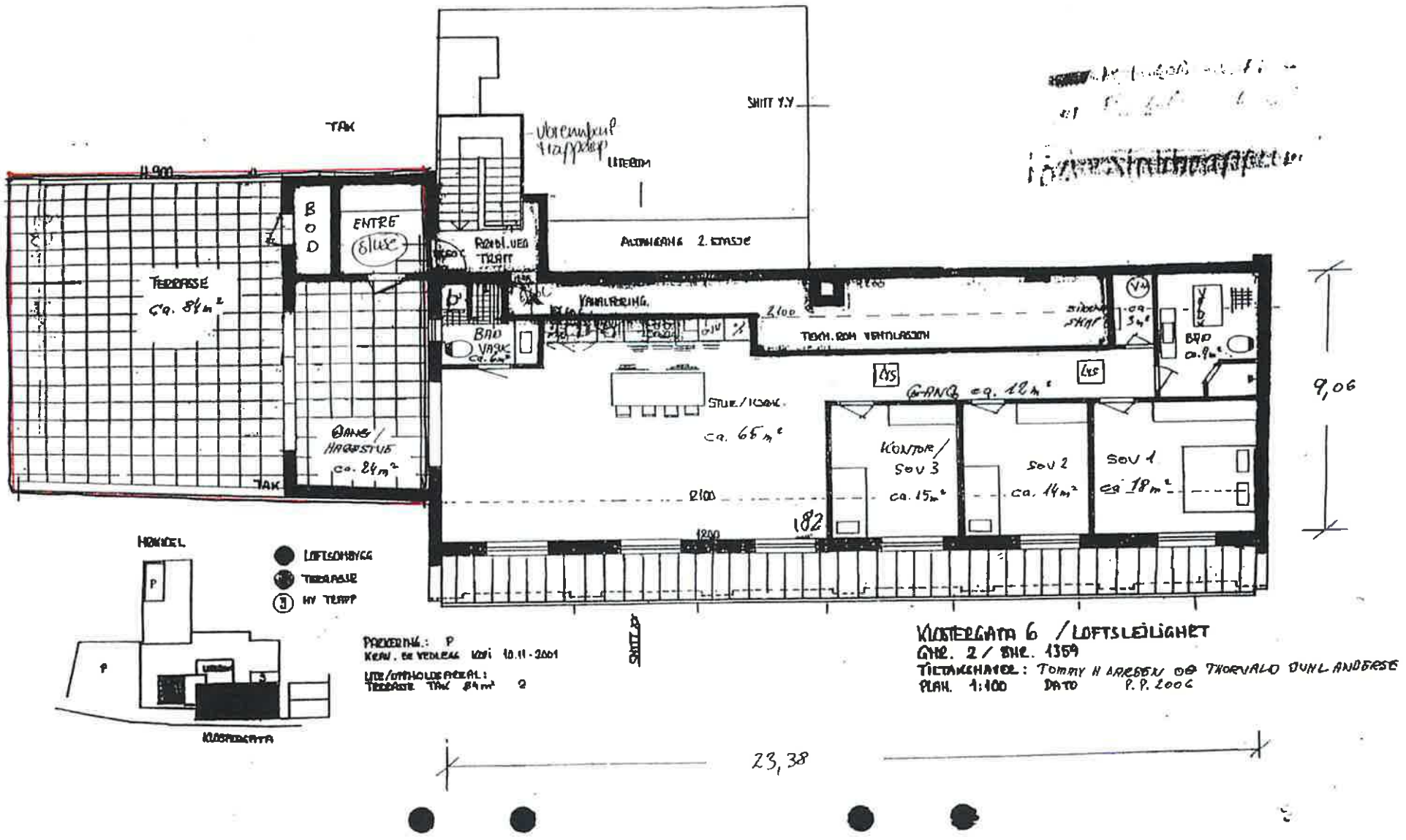
Tor Hansen

Tommy Henry Larsen

Thorvald Juhl Andersen

Side 3 av 4
Attestert kopi av dok.nr. 2007/150733/200
Uthentet 2025-03-19 13:59
Kartverket

Vedlegg 1



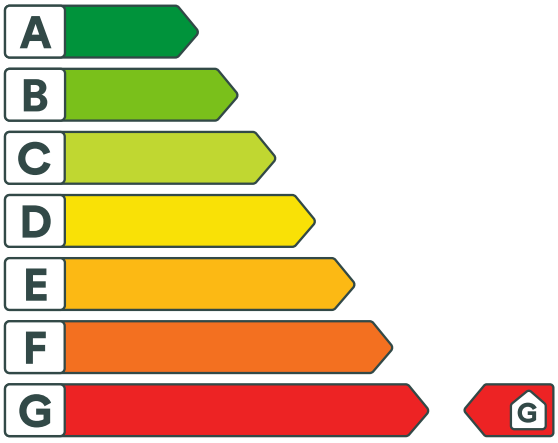
KLOSTERGATA 6 / LOFTSLEILIGHET
GNR. 2 / BNR. 1359
TILTAKSHAVER: TOMMY H ARBEN OG THORVALD DUNLANDERSE
PLAN. 1:100 DATO P.P. 2006

enova

Energiattest



Adresse **Klostergata 6, 1532 MOSS**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272723**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **145703476**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1359**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **387,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **400,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 040 kWh**

Klostergata 6, 1532 MOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Klostergata 6, 1532 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klostergata 6, 1532 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1359, Snr. 10, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg