PRIVATMEGLEREN
MOSS

# KLOSTERGATA 6

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tidligere selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Opplysningbrev fra forretningsfører

Årsregnskap

Refereat beboermøte 2025

Ferdigattest

Tegning

Reseksjonering

Servitutter

Grunnkart

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Moss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 116250065 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kenneth Holter | Marianne T Smogeli Holter |

| 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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 116250065

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leietaker oppdaget mugg på veggen under varmepumpen. I samråd med takstmann ble dette av forrige eier utbedret ved å legge på Litex-plater (diffusjonsåpen baderomsplate).

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det sentrale ventilasjonsanlegget skal erstattes med individuelle løsninger per enhet. Disse installeres på samme sted som dagens ventilasjonsanlegg—det tekniske rommet innenfor kjøkkenet. Dette blir antakeligvis utført i april.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverommet ved terrassen er byggmeldt som bod, men brukes som soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250065

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

Beskrivelse: Soverommet ved terrassen er godkjent som bod

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverommet ved terrassen er godkjent som bod

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fase 1 med renovering av taket over enkelte av de andre boenhetene er igangsatt og finansiert.

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

Beskrivelse: I regi av sameiet er man i gang med rehabilitering av taket over enkelte av de andre boenhetene. Utett tak har ført til vannlekkasje, som nå rehabiliteres.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Dokumenter

Klostergata-6-forrige-eier-egenerklæring.pdf

Document reference: 116250065

## Tilleggskommentar

Fra tidligere eiers egenerklæring: "Taket som er tilstøtende leiligheten i øst (ca 160m2) er tinglyst som mulig bruksareal. Derav også vedlikeholdsplikt. Papp og isopor med fall mot sluk ble lagt i 2009 under terrassen. Papp under terrasse er ikke eksponert for sollys og dermed vesentlig lengre levetid enn om det ligger eksponert for lys. Papp på tilstøtende tak ble lagt nytt i 2014." Det skal dessuten være mulig å bygge ut terrassen—eller flere rom til leiligheten—om man ønsker mer plass. Vi har for øvrig lagt ved denne egenerklæringen i sin helhet. Denne gir innblikk i historikken til leiligheten. Videre er det mulighet for utleie av boligen. På grunn av alvorlig, langvarig sykt barn fikk vi dessverre aldri flyttet inn i Klostergata selv, men fikk leiet ut boligen til 22.500,- pr måned i mellomtiden.

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: 116250065

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kenneth Holter | 338de538a0e7a40fbe85ad81f61dc0a750d9e74a | 24.03.2025 14:43:22 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marianne Therese Holter | fa9f20b4c56be38ac7cb4a7b3914043d2bbc4fed | 24.03.2025 14:55:01 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 116250065

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| EM 1 Østfold avd. Moss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 5230230180 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Bjørn Fingar Johbraaten |

| 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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

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

Initialer selger: BFJ

1

Document reference: 5230230180

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Undertegnede utførte arbeidet i samrå og med inspeksjoner med K.R. A/S. De utgote fuging og den mest krevende flisleggingen. |
| Arbeid utført av | Kritiansen og Raa A/S |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Begge badene er ny etablert ved etableringen av leiligheten ca. 2006. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Bygge meldt i forbindelse med etablering av leiligheten. |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt rør arbeid ble nyetablert og ferdigstilt 2014. |
| Arbeid utført av | Storm VVS A/S |

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 | Leiligheten er etablert delvis på loftet i gammel bygård. så noen avvik vil finnes. |

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 | De hadde hele prosjektet ved etablering av leil. |
| Arbeid utført av | Råde Elektro |

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

Document reference: 5230230180

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

Beskrivelse: Undertegnede har satt opp dele vegger og montert vinduer, Jeg har bakgrunn som møbelsnekker altså ikke tømrer. Branncelleinndelingen er utført av meg under oppsyn og rådgivning av Firesafe A/S. isolering er utført av Øko Produkter Norge A/S.

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: De isolerte og la takpapp under det som i dag er uteområde. Undertegnede utførte tre arbeidene over dette etter instruks fra de.

Arbeid utført av: Tak og vedlikehold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverom som ligger rett inn fra hovedinngangen er bygge meldt som bod/oppbevaring. det benyttes fra tid til annen som soverom. Lysforhold og rømningsvei tilfredstiller dagen krav til varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Taket som er tilstøtende leiligheten i øst (ca 160m2) er tinglyst som mulig bruksareal. Derav også vedlikeholdsplikt. Papp og isopor med fall mot sluk ble lagt i 2009 under terrassen. Papp under terrasse er ikke eksponert for sollys og dermed vesentlig lengre levetid enn om det ligger eksponert for lys. Papp på tilstøtende tak ble lagt nytt i 2014.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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



Document reference: 5230230180

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5230230180

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Klostergata 6, 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1359, snr. 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 162 m²**



**Befaringsdato:** 11.03.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3706 **Referansenummer:** RV6508

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

5-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1917. Aktuell leilighet ble kjøpt som et råloft, men ansøkt og ombygget til leilighet i ca. 2008, ferdigstilt og ferdigattest fra 2014.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 3. etasje.
Stor takterrasse på 70 kvm.

Det medfølger en utvendig parkeringsplass til seksjonen og en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1917

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, dekortapet, mønstret tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmekabler i entré/gang, på flislagt soverom, begge våtrom samt i stue.
Varmepumpe i kjøkken/spisestue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2014. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

Bad/vaskerom fra 2014. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2014. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2017.
To varmtvannsbereder på 150 liter fra antatt 2014.
Sikringsskap med automatsikringer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

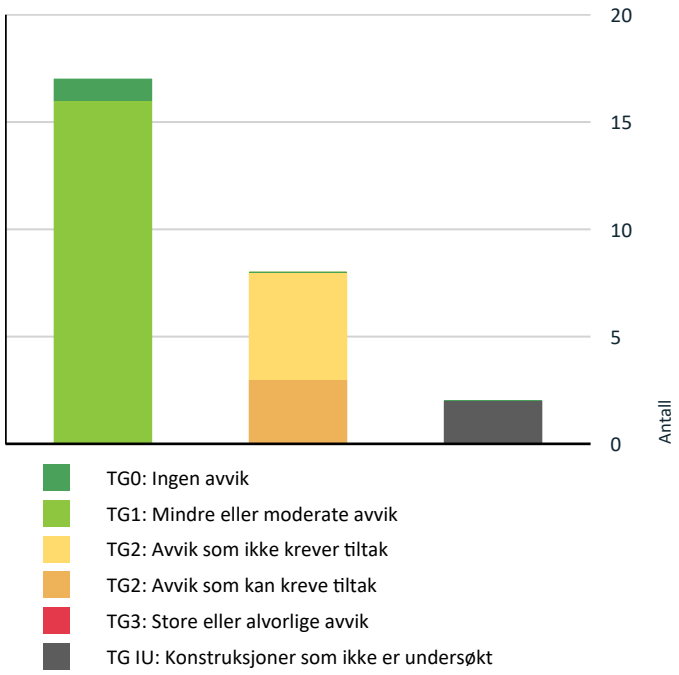
**Selveierleilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mindre endringer på vegger/rom ut i fra originale byggetegninger. Soverommet nærmest takterrasse er i følge eier registrert som tilleggsdel og bod. Rommet må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel for å bli godkjent til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1917

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2008 | Ombygging | Aktuell leilighet ble kjøpt som et råloft, men ansøkt og ombygget til leilighet i ca. 2008, ferdigstilt og ferdigattest fra 2014. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2008.



### TG 2 Dører

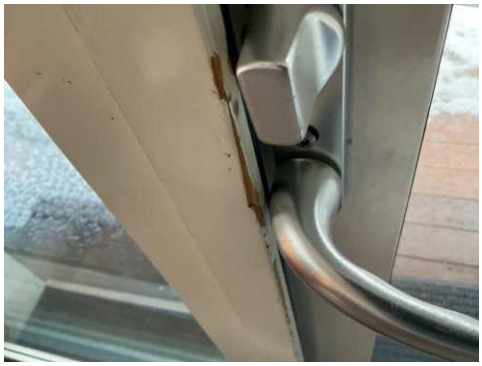
Ytterdør i tre fra 2008.
Terrassedører til takterrassse i tre med isolerglass fra 2008.

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

Noe slitasje i ramme på terrassedør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring.





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

Fra stue og det ene soverommet er det adkomst til stor takterrasse på 70 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm og er innenfor dagens krav.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, dekortapet, mønstret tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

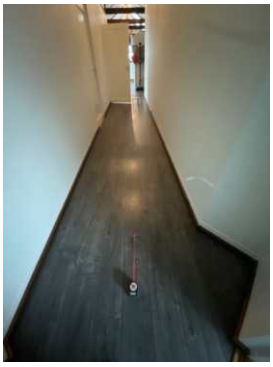
**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvise skjevheter.
Noe knirk.

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

Ved en fremtidig renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



TG 0 **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

**Generell**

Bad fra 2014.

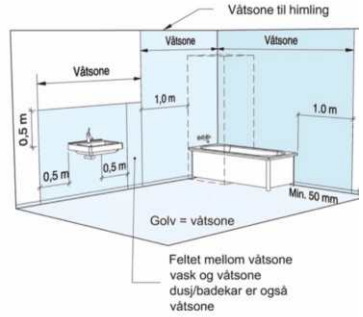
### 3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og slettmalt tak.

Det noteres at det er vindu i våtsone, dog er dette plastbelagt innvendig og er dermed egnet materiale i en våtsone.






### 3. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 17 mm fra topp membran til topp av slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

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



3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.




3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot naboseksjon).

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom fra 2014.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

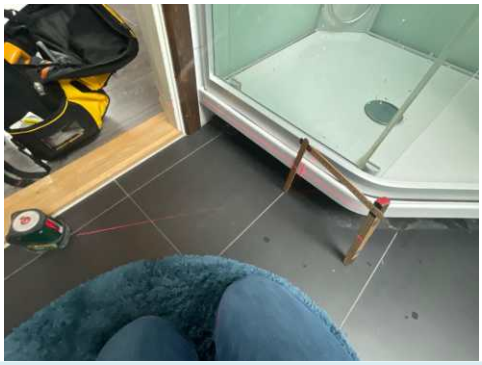
### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

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

# Tilstandsrapport





### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2014.
Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

### 3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

**TG 2 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med plasmafilter.

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

Begynnende høy alder på ventilator.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

**TG 1 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

**TG 1 Ventilasjon**

# Tilstandsrapport

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2017.



## TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannsbereder på 150 liter fra antatt 2014.
Montert på bad.

Det er avrenning via sluk i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 16 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. Tilstanden vurderes normal.

**Generell kommentar**

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

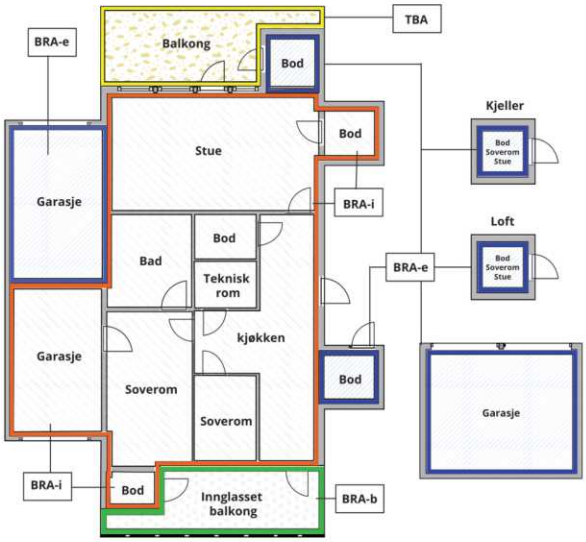
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 162 | | | 162 | 70 |
| Utvendig bod | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **162** | **5** | | | **70** |
| **SUM BRA** | **167** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré/gang, Bad, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken/spisestue, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 | | |
| Utvendig bod | | Bod | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Mindre avvik kan forekomme.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er mindre endringer på vegger/rom ut i fra originale byggetegninger. Soverommet nærmest takterrasse er i følge eier registrert som tilleggsdel og bod. Rommet må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel for å bli godkjent til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det noteres at det på 3 av soverommene er rømning via skråvinduer som normalt sett stiller strenge krav, men tidligere eier bekreftet at rommene er ansøkt slik de fremstår i dag. Forholdet bør undersøkes kommunen.

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 162 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.3.2025 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Kenneth Holter | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 2 | 1359 | | 9 | 907 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Ikke relevant |

**Adresse**
Klostergata 6

**Hjemmelshaver**
Kenneth Holter, Marianne Therese Smogeli Holter

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Klommesten, et veletablert boligområde i sentrum av Moss. Den sentrale beliggenheten gjør sentrumskjernen av byen lett tilgjengelig med gågate, kjøpesenteret Amfi Moss, bussterminal, restauranter, cafeer, kino m.m. Togstasjon er også lett tilgjengelig under 1 kilometer unna. Større turområder venter i vakre Mossemarka, med lysløype og preparerte skispor om vinteren. Det er kort kjørevei opp til handelsområdet City Syd med en rekke større kjedetilknyttede varehus innenfor elektronikk, hjem, sport og fritid. Lett ankomst til E6 som tar deg til Oslo på ca. 45 minutter.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med fellesarealer i bakgård.

**Byggemåte**

Bygningen er antatt fundamentert til fjell og faste masser. Etasjeskiller i betong. Ytterveggene består av malte betongblokker som er innvendig utforet og isolert. Yttertak utformet som saltak. Taket er tekket med betongstein samt noe tekking med papp. Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RV6508

## 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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2, bnr. 1359, snr. 9 i Moss
Adresse: Klostergata 6, 1532 MOSS
Onr. 116250065

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 252,-

Felleskostnader inkluderer Strøm / Renhold, fellesareal - forsikring

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 30/6-25

Forsikret i Gjensidige Polisenr 81600267 Forfall Mai Betalt 10/5-24

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. 41.257 pr
Total formue kr. 237.244 pr 28.02.25

## Andre opplysninger

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

Se vedlegg Avdeling

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

Eiendomsmegler Hasan Øzbal | +47 95 70 94 21 | hasan.ozbal@privatmegleren.no

Eiendomsmegler Moss AS | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 0

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr 0

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Fredrik Eide

Adresse: Sollistalleen 8b, 150 Herfølien

Telefon: 97766788

Fax: -

E-post: fredrikg@regnskapfirmaet.no

Send svar til: hasan.ozbal@privatmegleren.no

Dato og sted: ____/____

Moss Columbus Eiendomsmegler AS

Org. nr: [illegible]

# 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** |

# 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 |

**Moss kommune**

# FERDIGATTEST

| Saksnr | Løpenr |
|---|---|
| 06/4844 | 15/56796 |

Eiendom/byggested
KLOSTERGATA 6,

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 2 | 1359 | | |

| Ansvarlig søker (navn og adresse) | Tiltakshaver (navn og adresse) |
|---|---|
| | Bjørn F. Johbraathen<br>Møllebakken 19<br>1538 Dilling |

## Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
LOFTLEILIGHET

Tillatelsen omfatter:
Hele tiltaket

| Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget | Vedtak dato | Saksnr |
|---|---|---|
| Delegert for TU | 22.11.2006 | 288/06 |
| Delegert for TU | 15.4.2008 | 131/08 |

Merknader
Ferdigattest er utstedt på bakgrunn av opplysninger gitt i søknad om ferdigattest.

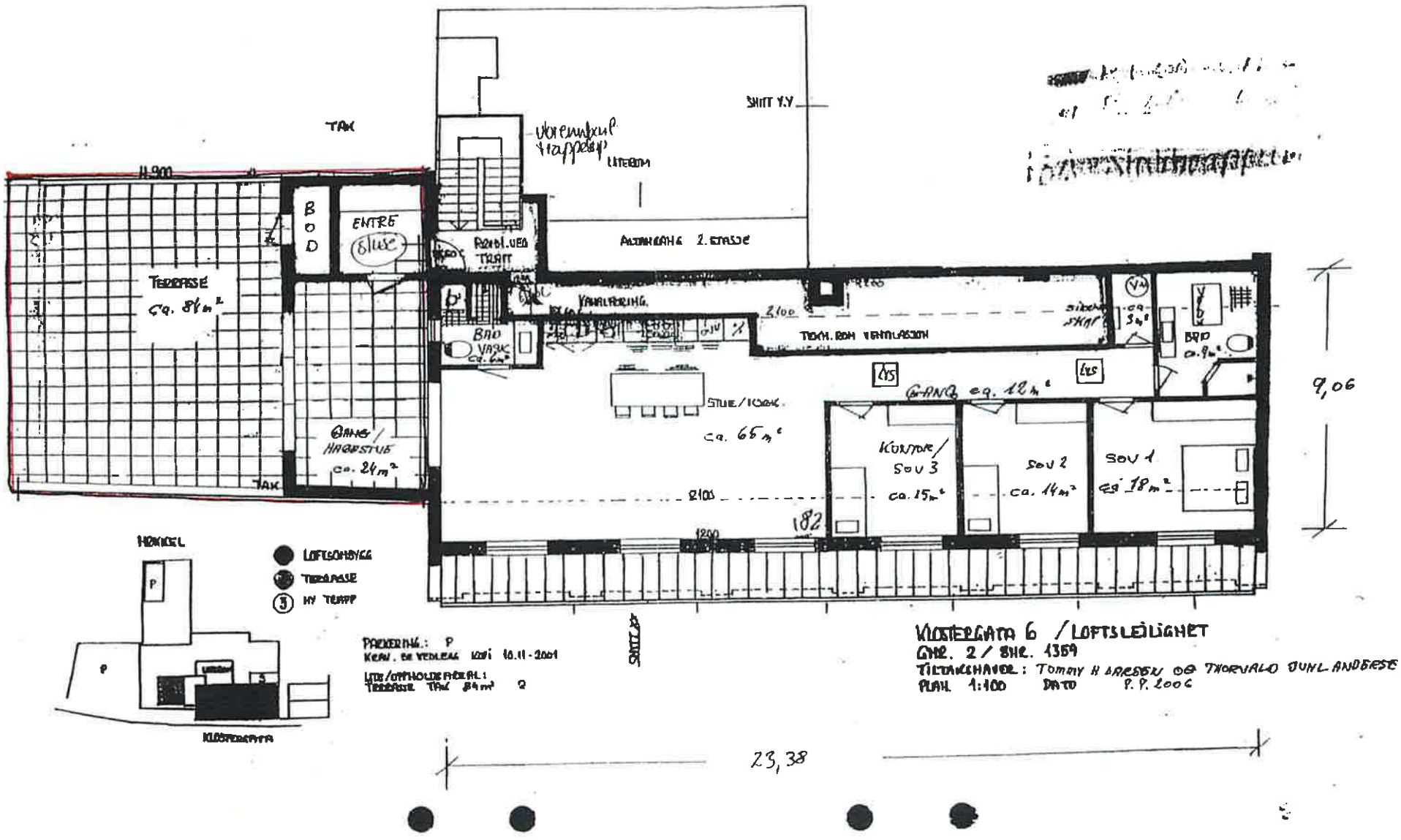
Det er ikke sendt inn ferdigmelding for sanitærarbeider. Vi anser det overveiende sannsynlig at anlegget er tatt i bruk og er riktig utført av rørlegger. Vi anbefaler allikevel å sende inn ferdigmelding for arbeidene.

## Underskrift

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Moss | 20.11.2015 | Anja Fagereng |

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

Vedlegg 1




PARKERING: P
KEAN. SE VEDLEGG Kopi 16.11-2001
LYS/OPPHOLDSAREAL:
TERRASSE TAK 8 m² 2

KLOSTERGATA 6 / LOFTSLEILIGHET
GNR. 2 / BNR. 1359
TILTAKSHAVER: Tommy H Larsen og Thorvald Dunlandsgate
PLAN 1:100 DATO P.P. 2006

# 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<br>ITD Holding AS<br>Javed Sultan<br>For styret i sameie<br><br>Javed Sultan<br>Erwin Rye<br>Jan Erik Ingebretsen<br>BJØRN EJOHBRATEN | Javed Sultan<br><br>Javed Sultan<br>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:**

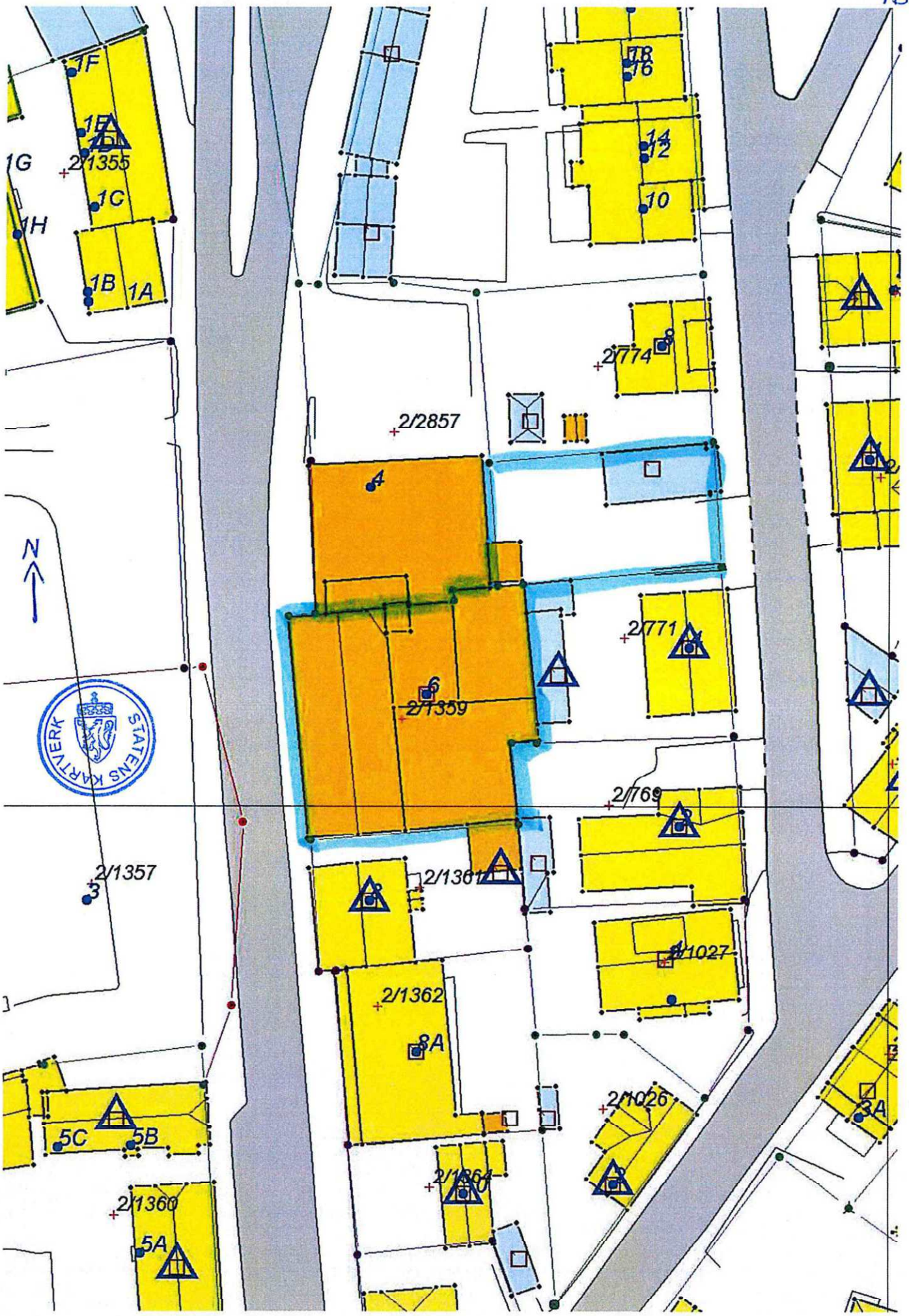
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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

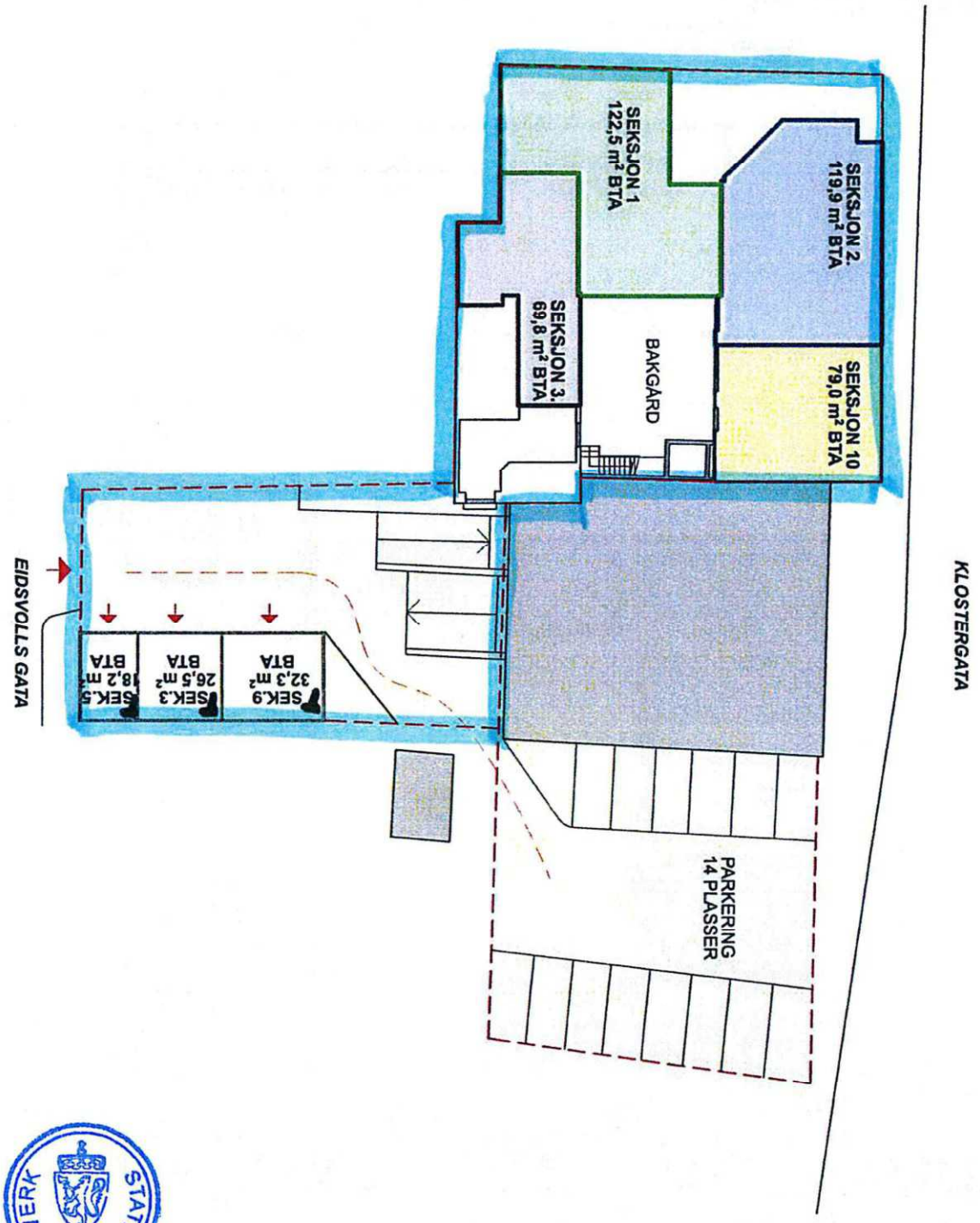
| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 20.02.17 | Tove Dillon - Erwin Ry |



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

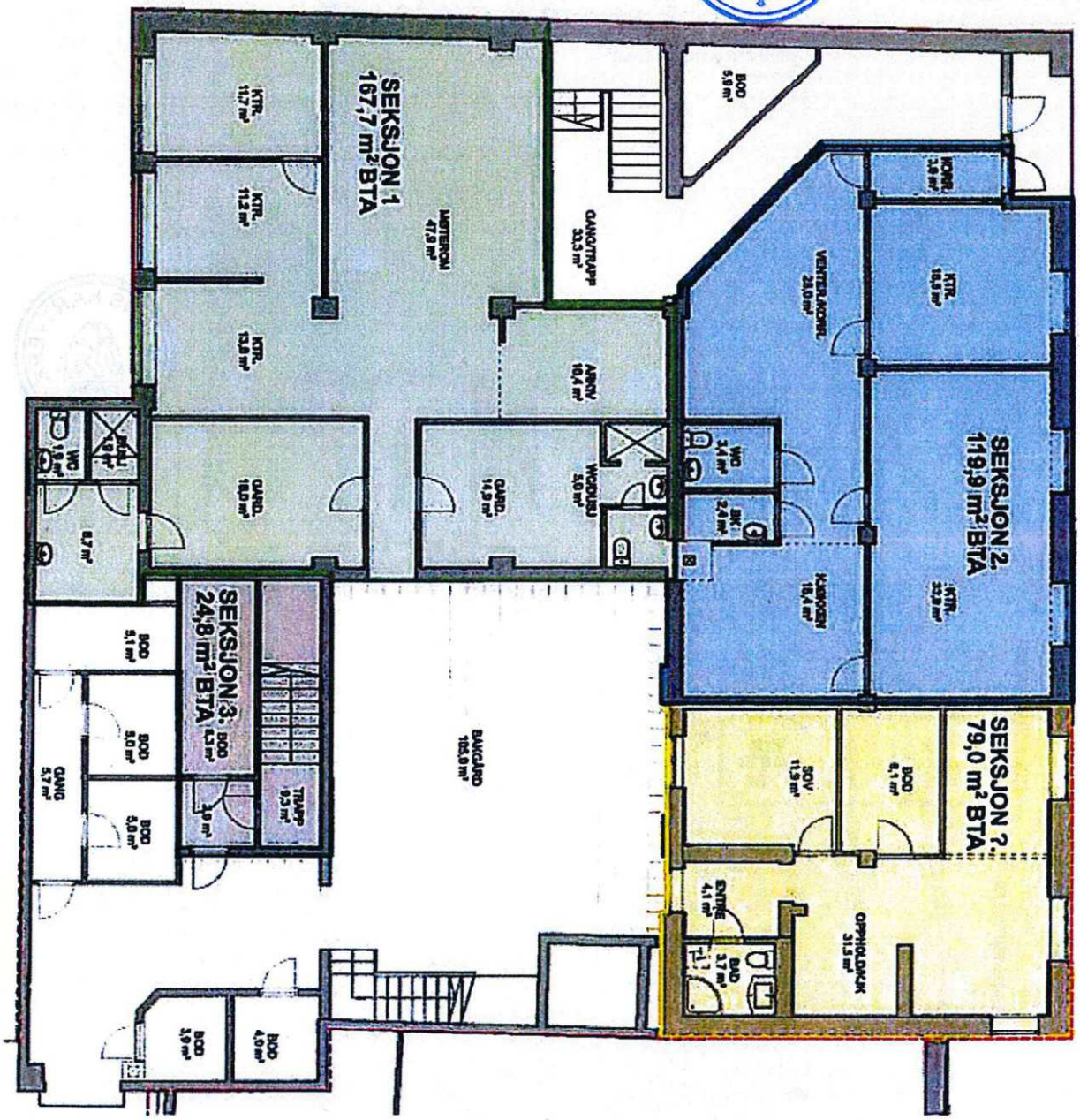
ITD HOLDING AS
SVAEBAKKEN 8
1532 MOSS

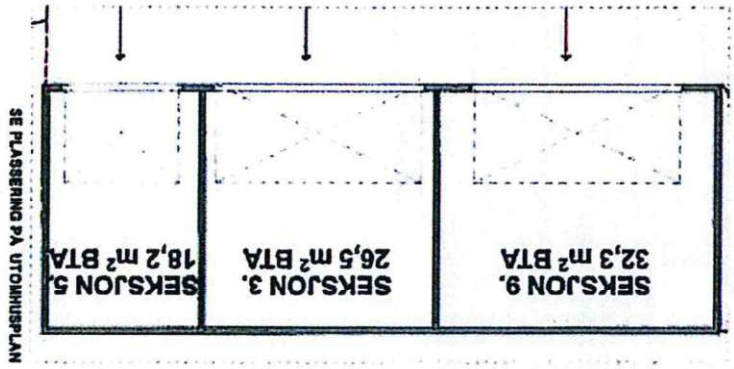
**UTOMHUSPLAN**

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

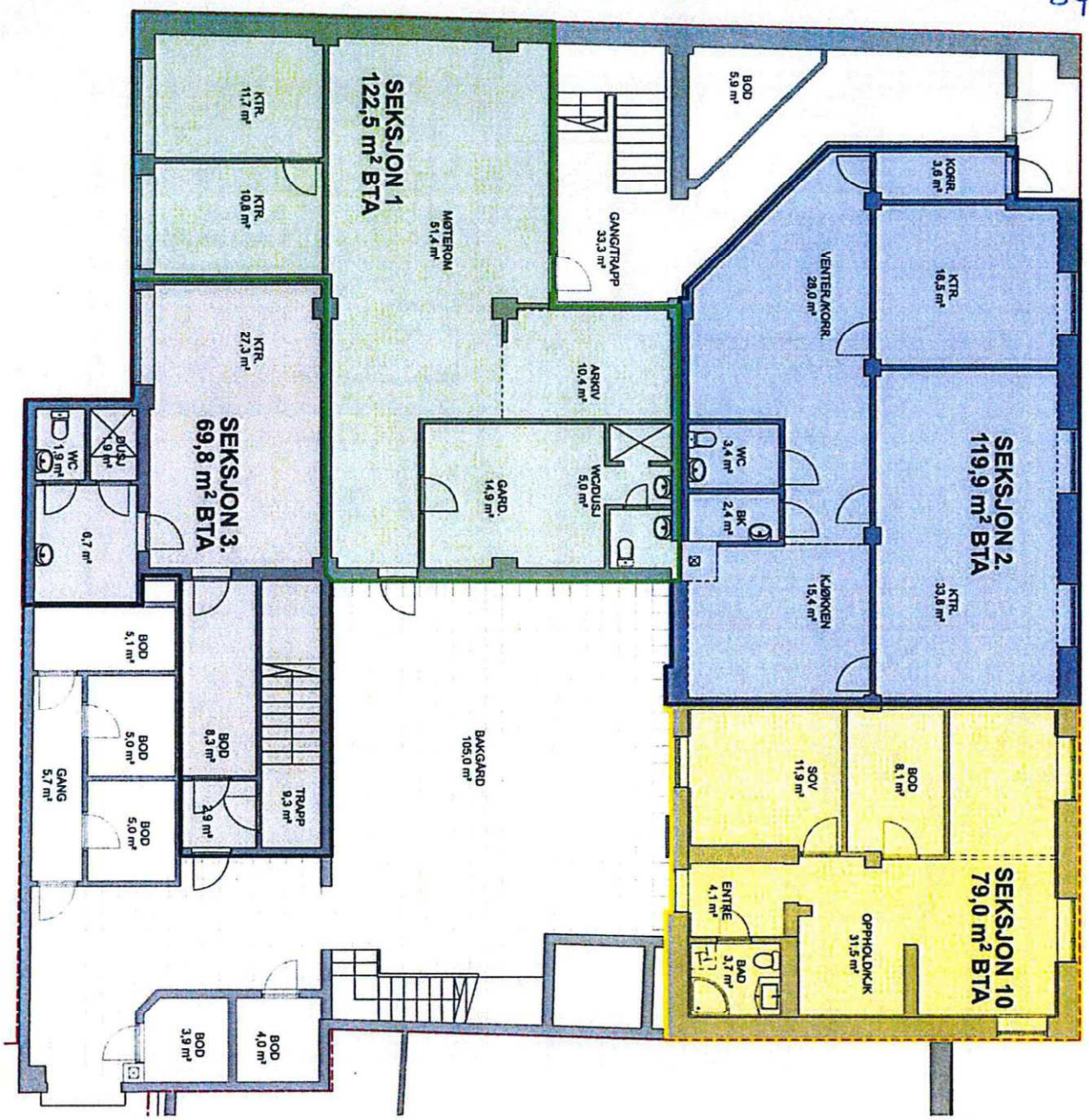


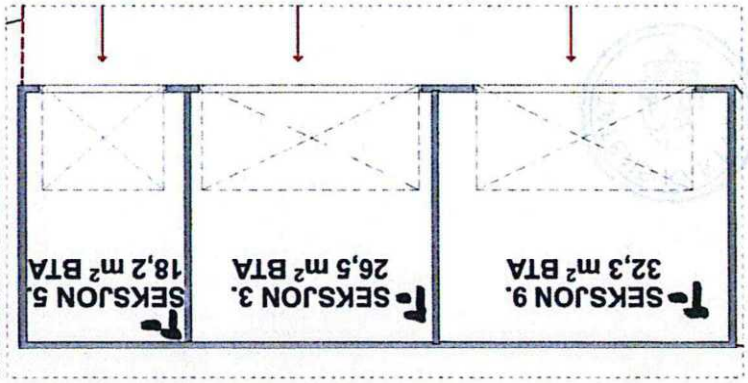




| | | | |
|---|---|---|---|
| KLOSTERGATA 6. BRUKSENDRING | | ITD HOLDING AS | |
| KLOSTERGATA 6<br>1532 MOSS | GNR 2 BNR 1359 | SVAEBAKKEN 8<br>1532 MOSS | |
| SEKSJONERING<br>PLAN 1 ETG. | | JANVEN ARKITEKTER AS | |
| DATO: 24.01.17 TOM | 1:100 | A3 | 116233 |
| | | | A71-102 |

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

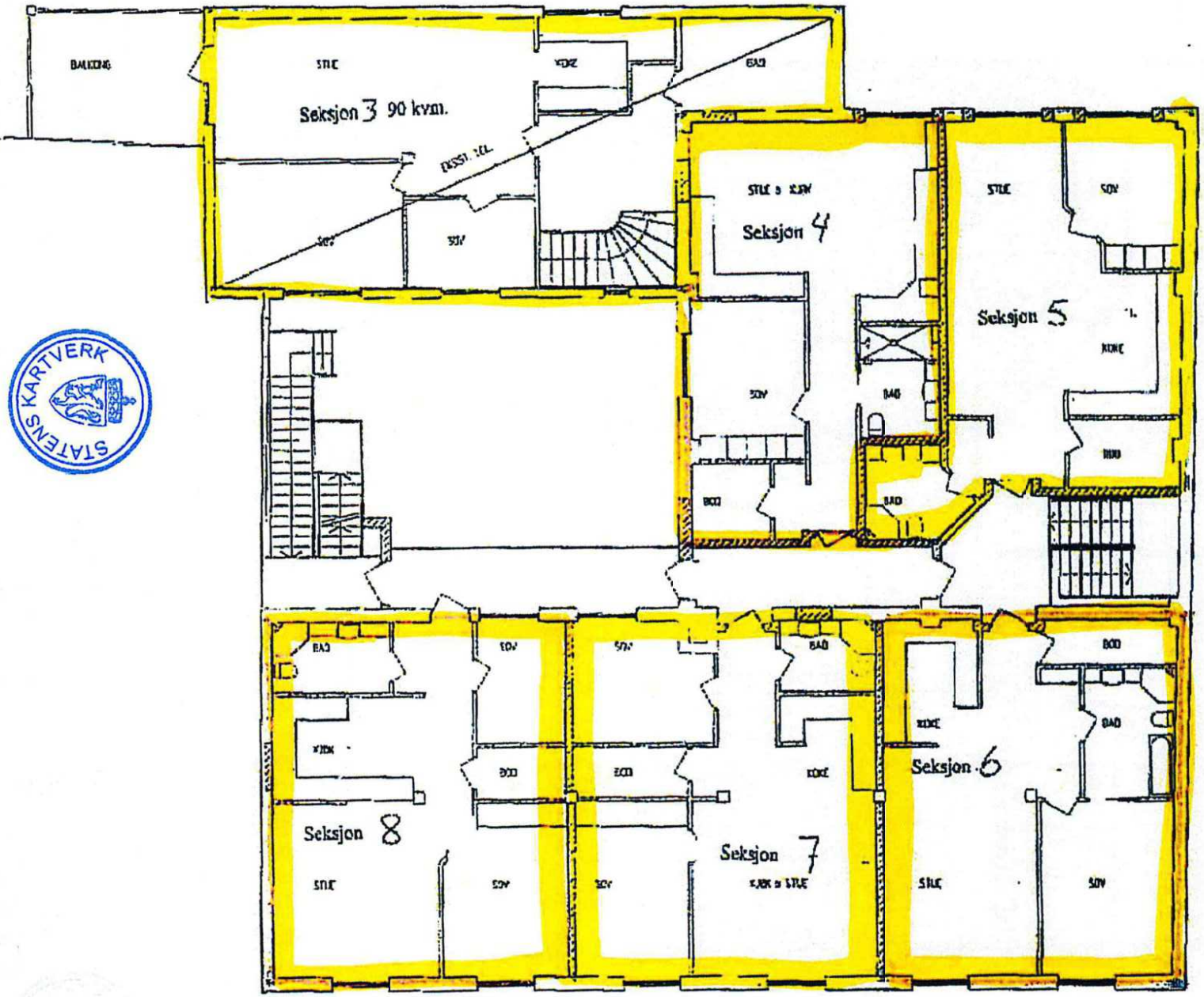
SEKSJONERING
PLAN 1 ETG.

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**



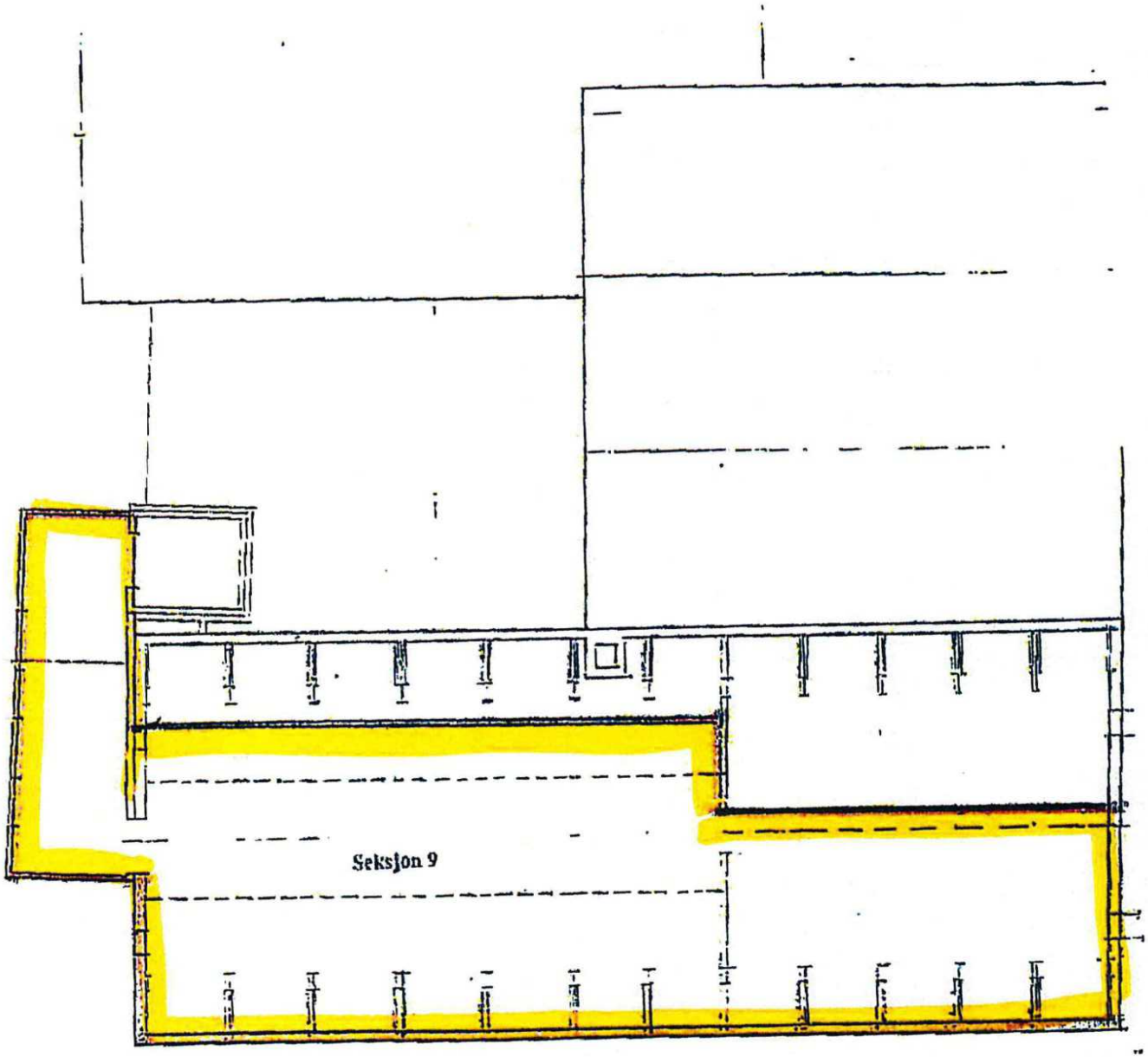

Utenduk

B5/B6

STATENS KARTVERK

Gnr. 2, bnr. 1359 – Moss

3. etg




Utenduk

B6/B6

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

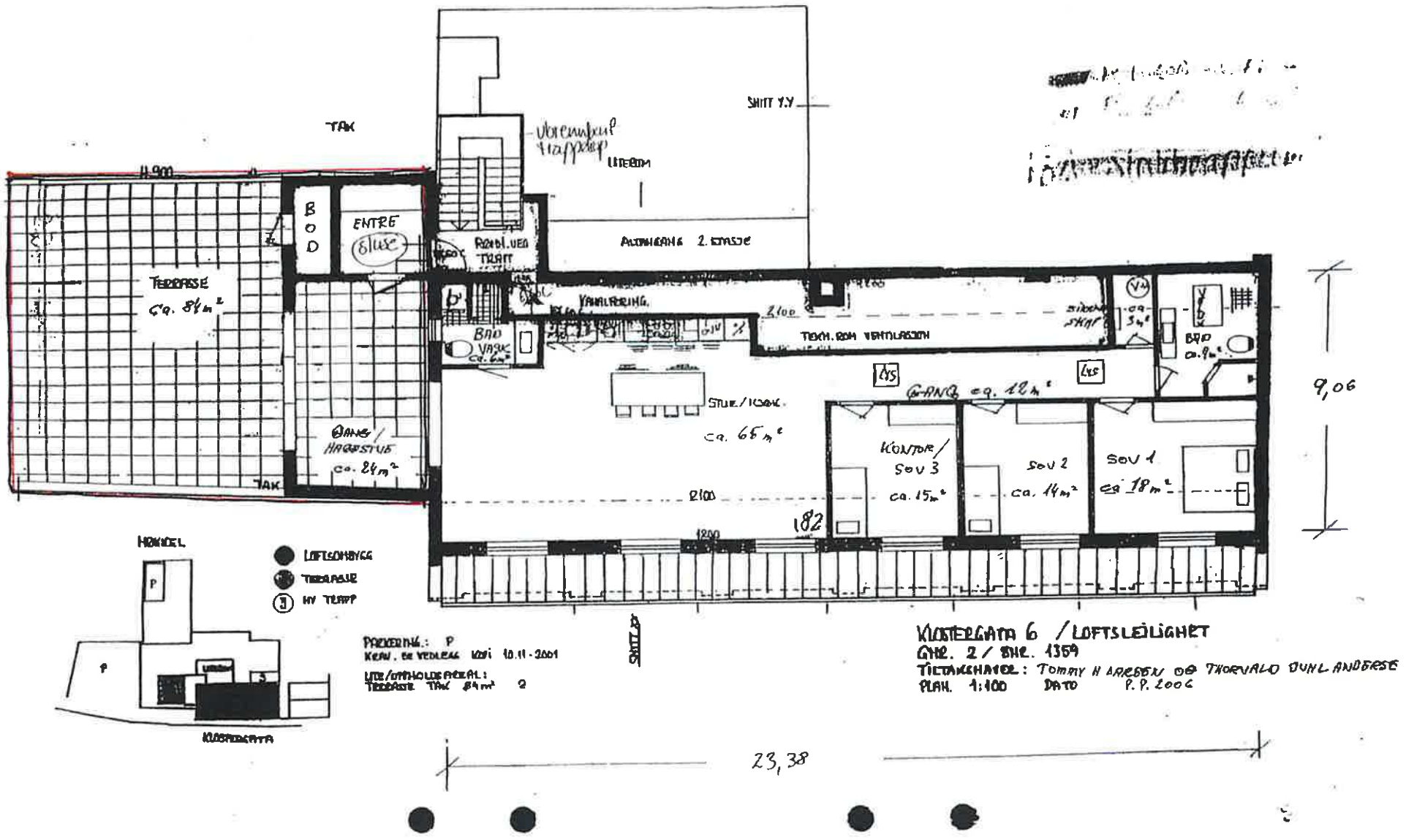
Tor Hansen

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

# Grunnkart

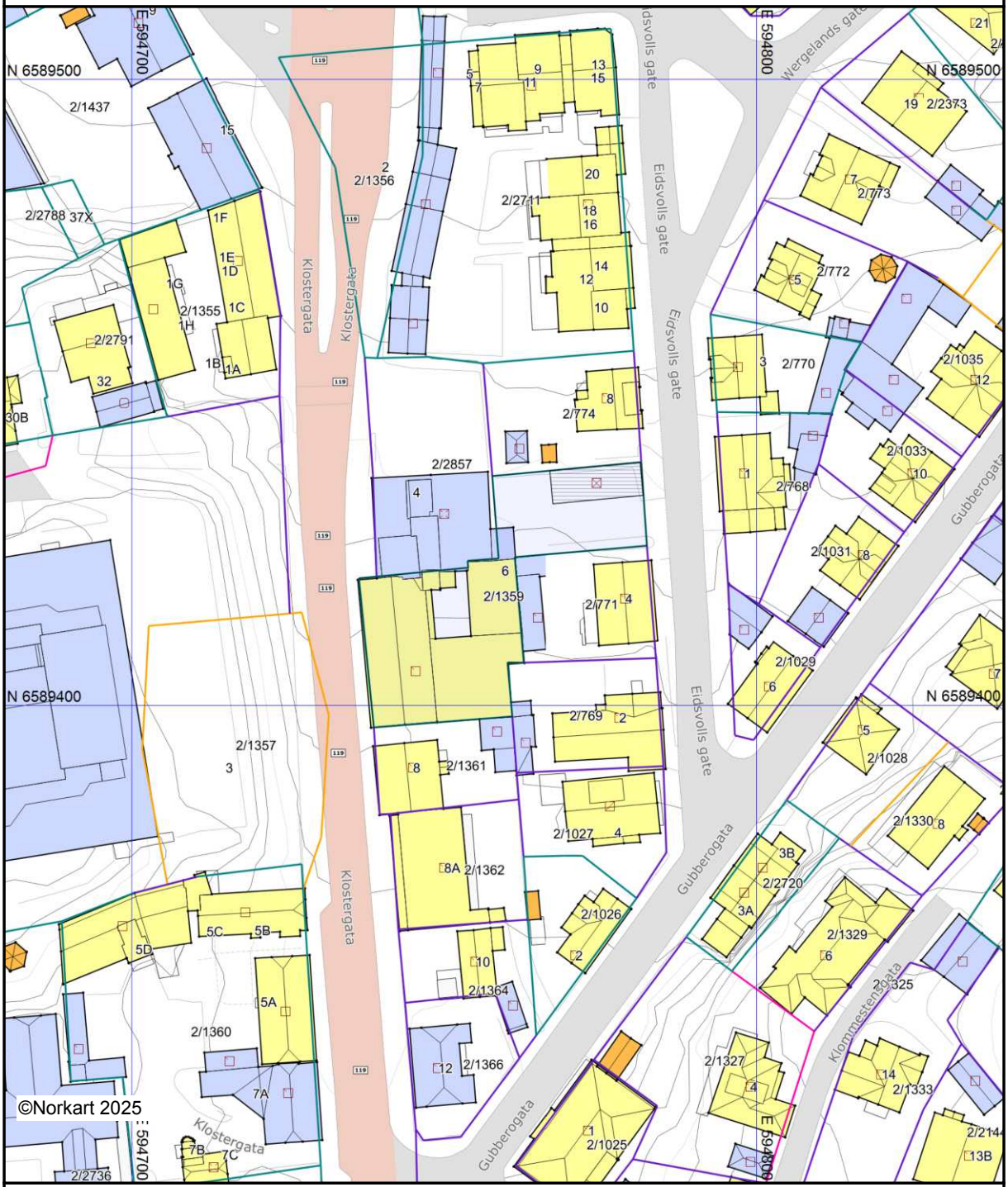
Moss kommune

Eiendom: 2/1359/0/9
Adresse: Klostergata 6
Dato: 19.03.2025
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.*

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)<br>- Områder for offentlig formål - barnehage |
| 1.3. Offentlig trafikkområde: | - Kjørevei.<br>- Fortau<br>- Gang/sykkelvei (GS 1-3)<br>- Rabatt<br>- 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 avfallduker 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.

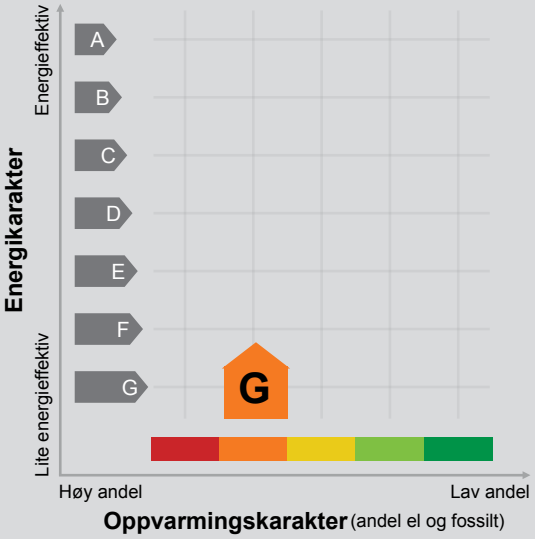
2.1.9.2 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 som viser adkomst, terrengmessig behandling med høydeangivelser, uteoppholdsarealer, evt. sandlekeplass, biloppstillingsplasser, plass til avfallsdunker o.l.

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.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Klostergata 6 |
| Postnummer | 1532 |
| Sted | MOSS |
| Kommunenavn | Moss |
| Gårdsnummer | 2 |
| Bruksnummer | 1359 |
| Seksjonsnummer | 9 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 145703476 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | 8aeba60b-4bad-482d-8476-a31bf4b0e5fe |
| Dato | 06.09.2023 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Luft kort og effektivt**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1917 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 162 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Klostergata 6
Postnummer: 1532
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0301
Dato: 06.09.2023 9:53:55
Energimerkenummer: 8aeba60b-4bad-482d-8476-a31bf4b0e5fe

Kommunenummer: 3002
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1359
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145703476

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

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

## Tiltak utendørs

### 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: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

# Klostergata 6

Nabolaget Klommesten/Ørejordet - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bytårnet skole (1-10 kl.)<br>461 elever, 33 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Children's International School Mo...<br>268 elever, 14 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Krapfoss skole (1-7 kl.)<br>189 elever, 13 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Melløs skole (1-7 kl.)<br>346 elever, 23 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Hoppern skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 31 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 9 min<br>0.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fleminghjørnet<br>Linje 200, 201, 600, 630, 633 | 1 min<br>0.1 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 11 min<br>0.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 23 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skarmyra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1 km |
| Melløsparken barnehage (1-5 år)<br>85 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Amfisenteret | 8 min |
| Meny Amfi Moss | 9 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Moss | 9 min |
| Vitusapotek Elefanten - Moss | 7 min |
| Moss Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bytårnet skole | 2 min |
| Sandløkka sportsbane | 5 min |
| EVO Moss | 7 min |
| MUDO Moss | 10 min |

«Vennlige og hyggelige naboer, stille og rolig strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

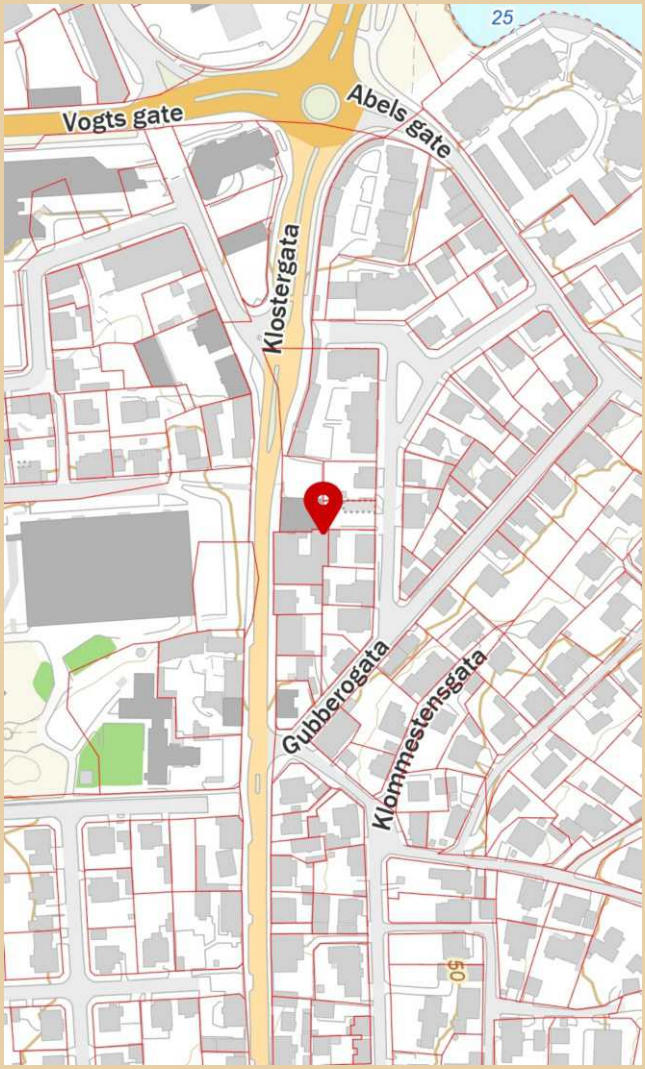
**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

**Trafikk**
Lite trafikk 78/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Klostergata 6

Nabolaget Klommesten/Ørejordet - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bytårnet skole (1-10 kl.)<br>461 elever, 33 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Children's International School Mos...<br>268 elever, 14 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Krapfoss skole (1-7 kl.)<br>189 elever, 13 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Melløs skole (1-7 kl.)<br>346 elever, 23 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Hoppern skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 31 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 9 min<br>0.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fleminghjørnet<br>Linje 200, 201, 600, 630, 633 | 1 min<br>0.1 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 11 min<br>0.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 23 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

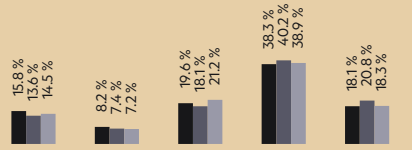
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skarmyra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1 km |
| Melløsparken barnehage (1-5 år)<br>85 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Amfisenteret | 8 min |
| Meny Amfi Moss | 9 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Klommesten/Ørejordet | 1 384 | 649 |
| Moss | 41 002 | 20 017 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bytårnet skole | 2 min |
| Sandløkka sportsbane | 5 min |
| EVO Moss | 7 min |
| MUDO Moss | 10 min |

«Vennlige og hyggelige naboer, stille og rolig strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

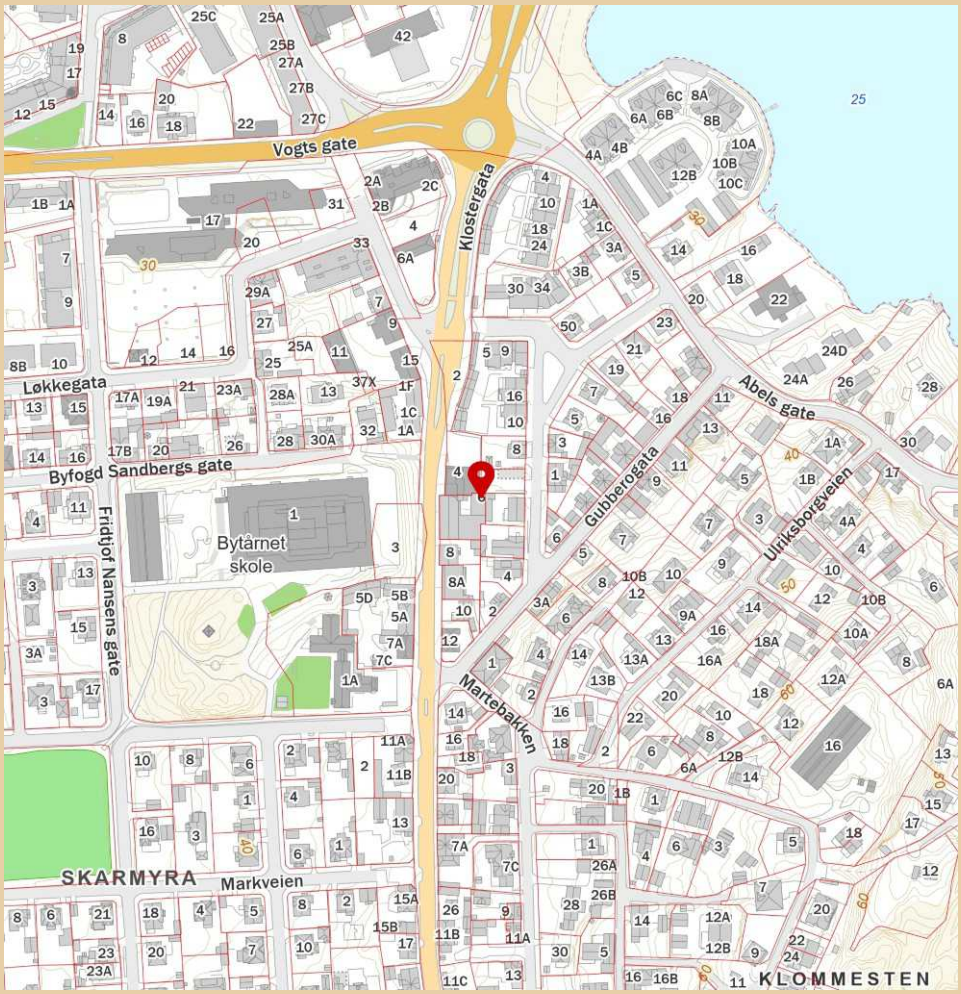
**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 78/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Klostergata 6

Nabolaget Klommesten/Ørejordet - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bytårnet skole (1-10 kl.)<br>461 elever, 33 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Children's International School Mo...<br>268 elever, 14 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Krapfoss skole (1-7 kl.)<br>189 elever, 13 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Melløs skole (1-7 kl.)<br>346 elever, 23 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Hoppern skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 31 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 9 min<br>0.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fleminghjørnet<br>Linje 200, 201, 600, 630, 633 | 1 min<br>0.1 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 11 min<br>0.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 23 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 13 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skarmyra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1 km |
| Melløsparken barnehage (1-5 år)<br>85 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Amfisenteret | 8 min |
| Meny Amfi Moss | 9 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Moss | 9 min |
| Vitusapotek Elefanten - Moss | 7 min |
| Moss Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bytårnet skole | 2 min |
| Sandløkka sportsbane | 5 min |
| EVO Moss | 7 min |
| MUDO Moss | 10 min |

«Vennlige og hyggelige naboer, stille og rolig strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

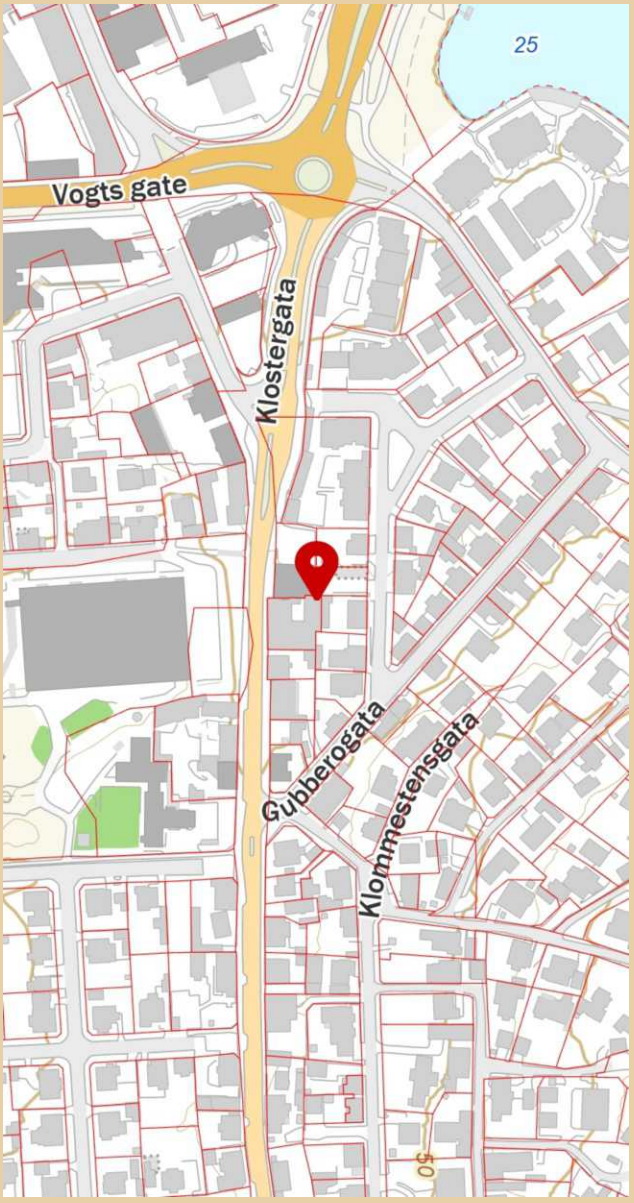
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 78/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# 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. 9, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116250065


**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.

---