

Glassverket 2



Velkommen til

Glassverket 2



Salgsoppgaven produsert 8. mai 2025

Glassverket, Jeløy

Lys og moderne 4-roms selveier - Vestvendt balkong på 14 m² - Vannbåren varme og parkering - Meget sentral beliggenhet!

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 074,-
BRA-i	84 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no
Megler 2	Silje Wichstrøm
Telefon	407 23 696
E-post	s.wichstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Glassverket 2!

- Lys og fin planløsning i 3. etasje med heis.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom og balansert ventilasjon.
- Vestvendt, flislagt balkong på 14 kvm med fjordutsikt.
- Parkering i garasjeanlegg og bod på 5 kvm.
- Kort vei til strand, park, fjord og turområder.
- 100m til buss og 8 min. gange til tog.

Boligen har meget sentral beliggenhet på Glassverket, med gangavstand til hverdagslig aktivitet så vel som rekreasjonsmuligheter. Boligen ligger et steinkast fra populære Sjøbadet og Kanalparken, flere kafeer og restaurant, samt fiskebutikk, dagligvarebutikker og treningssentre i nabolaget. I samme bygg har du Bunnpris med post i butikk, apotek og frisør, og rett over veien ligger blant annet populære Glassverket Bakeri og barnehage.

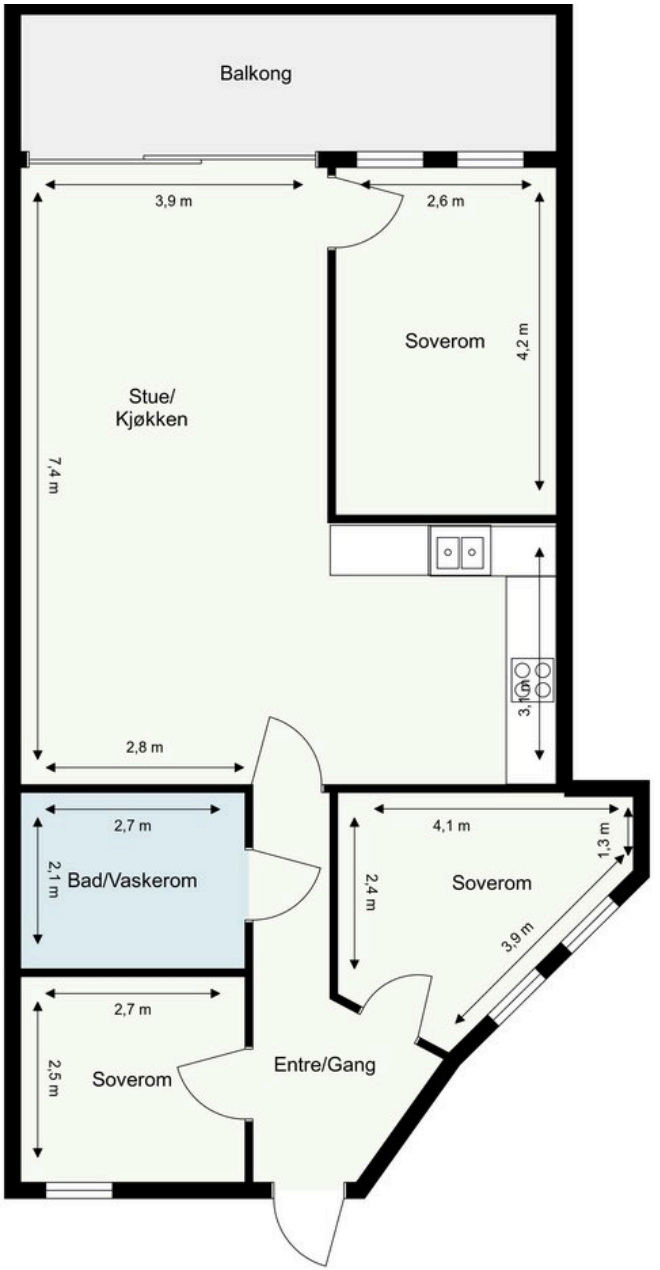
Arealer og innhold

BRA-i:	84 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.


Balkong
3,9 m
2,6 m
Soverom
4,2 m
Stue/
Kjøkken
7,4 m
3,1 m
2,8 m
2,7 m
2,1 m
Bad/Vaskerom
4,1 m
1,3 m
2,4 m
Soverom
3,9 m
2,7 m
2,5 m
Soverom
Entre/Gang

3. etasje




















JAMIE
SIEMENS


JAMIE
















GLASSVERKET BAKERI


BUNNPRIS


BUNNPRIS
Man-Fre
7-22
Lørdag
8-21

Informasjon

Glassverket 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0111/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1, bnr 3761, snr 31 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Brit Jorun Frøshaug

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder:
3. etasje: Entré/gang, tre soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

Øvrige arealer:
- Balkong på 14 kvm.
- Bod på 5 kvm med fellesarealer.
- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten har adkomst via heis fra garasjeanlegg eller hovedinngang, og porttelefon gjør det enkelt å slippe inn besøkende. Vel inne er en lys entré med plass til enkel møblering og hattehylle med knagger. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom som gir jevn, behagelig oppvarming og balansert ventilasjon bidrar til godt inneklima hele året.

Den lyse og åpne stuen blir leilighetens naturlige samlingspunkt som innbyr til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Her er det plass til både en komfortabel sofagruppe og spisestue. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Stor skyvedør fører ut til en vestvendt balkong på 14 kvm med fliser på gulv, rekkverk i glass og en bred markise. Det er plass til spisebord, sittegruppe eller en liten lounge der solen kan nytes til middag og utover kvelden. I stuen er det montert utvendige screens på vindusflater for solskjerming, i tillegg til markise på balkong. Ettermiddags- og kveldssolen er nydelig, men kan gjøre at solskjerming blir en nødvendighet på varme sommerdager.

Kjøkkenet har hvite, profilerte fronter og mørk benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Innredningen har godt med oppbevaring i over- og underskap, lyslist og hvitevarer som består av integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt et frittstående kombiskap kjøl/frys.

Badet har god størrelse og er praktisk plassert i gang med nærhet til to av soverommene. Badet fremstår lyst og tidløst med hvite fliser på vegg og lysegrå fliser på gulv. Innredningen består av en bred skuffeseksjon med nedfelt servant, speil med lys, røropplegg for vaskemaskin, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har, som resten av leiligheten, vannbåren gulvvarme for en lun følelse på bare føtter.

Boligen har tre innbydende soverom, alle med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Hovedsoverommet er størst av tre, med tilgang fra stue og vindu fra gulv til tak for rikelig med lys. Rommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe for å enkelt holde orden i klærne. De to andre soverommene er i dag innredet med seng og garderobeløsning, og vil passe ypperlig som barne- og ungdomsrom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene er malt i en lys blåtone, terrakottafarge og en frisk grønnfarge - sett ditt preg med favorittfargen din.

For lagring og oppbevaring medfølger det bod på 5 kvm i fellesareal.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte flater og fliser.
- Gulv med parkett og fliser.
- Slettmalte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Leilighetene er tilknyttet sentralt varmepumpeanlegg med fjernvarme basert på vann-til-vann.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Sameiet disponerer 10 parkeringsplasser ute på østsiden med mulighet for leie. Leietiden er minimum 1 år og kostnadene har vært kr. 700 pr. mnd + et årlig admin. gebyr på kr. 1 500 for 2024. Det tas forbehold om endring i kostnader og gebyrer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av sprekker i gulv i boder i regi sameiet/utbygger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Kontroll av ventilasjon i regi av sameiet.

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

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Byggemåte

Selveierleilighet
Utvendig:
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår. Vedlikeholdsfritt metallbeslag på utsiden. Ytterdør i tre fra byggeår. Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår. Vedlikeholdsfritt metallbeslag på utsiden. Fra stue/kjøkken er det adkomst til flislagt balkong på 14 kvm. Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm og er innenfor dagens krav.

Innvendig:
Etasjeskillere av betong. Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

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

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til

tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord i stue.
- Taklampe på hovedsoverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Leietaker må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
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.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 074,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet grunnpakke TV/internett, forretningsførsel, revisjon og div. honorarer, felles forsikringer, vaktmester, renhold, div. drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm, andre generelle driftskostnader m.m.

Månedlig kostnad fordeles slik:
- Felleskostnader kr 2 874,-
- Parkering kr 200,-

Sameiet får egne fakturalinjer for kaldtvann, varmtvann og fyring på faktura for felleskostnad. Disse vil variere avhengig av forbruk, og faktureres i tillegg til faste felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 3 649,-pr. 2024
Kommunale avgifter består av renovasjon og faktureres direkte til hver seksjonseier. Andre kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 681,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres direkte til hver seksjonseier.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 182 127,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 728 509,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett via Canal Digital er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Gv2, orgnr. 928238814

Om sameiet

Eierseksjonssameiet GV2 består av 50 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, hvorav en av næringsseksjonene er en parkeringsseksjon.

Garasjesameiet GV2 består av en seksjon (snr. 57) med 49 parkeringsplasser, adkomstarealer og kjøreport. I tillegg omfatter eiendommen enkelte fellesfunksjoner for eierseksjonssameiet GV2, som administreres og betjenes av eierseksjonssameiet.

Sameiet har en egen nettportal for beboere.

Kjekt å vite:
- Det er kun tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill.
- Det er ikke tillatt å montere plantekasser eller andre innretninger som henger utenfor rekkverket på balkonger. Lyslenker som benyttes til dekorasjon skal ha et stabilt hvitt eller gult lys.
- Det kan etableres elektriske varmelamper med infrarød stråling over vinduer på terrasser og balkonger.
- Utskifting, endring eller montering på fasade skal godkjennes av styret før tiltak. Parabolantenner er ikke tillatt.
- Arbeid på bad og toalett/vaskerom/kjøkken som inkluderer røropplegg må utføres av autorisert rørleggerfirma.
- Det finnes egne vedtekter for garasjesameiet, disse er vedlagt i salgsoppgaven.
- På årsmøtet for garasjesameiet i mars 2024 ble det godkjent kameraovervåkning i parkeringsanlegget iht. satt formål og regelverk.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelser krever ikke godkjenning, men ny eier skal registreres hos styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.
Sameiet har ikke felles lån/gjeld pr. 06.05.25.

Fellesformue
Kr 13 245,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte for sameiet 19.03.25. Regnskapet for 2024 viser et positivt resultat på kr. 102 736.-. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Det er budsjettert med et et positivt årsresultat for 2025 på kr. 4 000,-.

Det ble avholdt ordinært årsmøte for garasjesameiet 19.03.25. Regnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr. 23 850,-.
Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 08.05.25 med orienteringssak: Undersøkelse og utbedring av underdimensjonerte kryssdragere (gjelder takoverbygg på balkonger i 4. etasje).

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler for sameiet er vedlagt i salgsoppgaven, samt egne vedtekter for garasjesameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes felles dugnad.
Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. vilkår i sameiets ordensregler, se pkt. 8 om dyrehold.

Sameiets forsikring
KLP. Polisenr. 88425006.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 183 kvm (Eiertomt)
Sameiets felles uteområder er pent opparbeidet med plenareal, steinlagte stikkveier, grønne bed og steinbed, busker og div. beplantning. I bakgården er det lekeområde for barna med huskestativ, sandkasse og sittebenker.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har meget sentral beliggenhet på Glassverket på Jeløya, med gangavstand til hverdagslig aktivitet så vel som rekreasjonsmuligheter. Fra boligen er det et steinkast til blant annet Sjøbadet, en av de mest populære badeplassene i Moss med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og stor gresslette. Innenfor 5-10 min. gangavstand er det flere strender - her finnes noe både for barnefamilien, godt voksne og ungdommen, samt populært område for kitere og et yrende småbåtliv. Videre er det flere kafeer, restauranter, fiskebutikk, dagligvarebutikker og treningssentre i nabolaget. Bunnpris med post i butikk, Vitusapotek Jeløy og Blend frisør ligger i samme bygg, og rett over veien har man blant annet populære Glassverket Bakeri, div. salonger og barnehage.

Jeløya har en av landets rikeste flora i naturreservater, landskapsvernområder og en unik blanding av kultur- og naturhistorie. Oslofjordens perle har et stort utvalg turmuligheter med frodig kulturlandskap, store grønne lunger i form av bøkeskog og løvskog, alleer og omfattende sti-systemer, herunder en kyststi som er blant Oslofjordens beste, sommer som vinter. På Jeløya finner man populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt flere flotte strender, badeplasser og utsiktspunkt på Røedsåsen. I området ved siden av ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for ulike aktiviteter som gallerier, utstillinger, nisjebutikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, årlig festival og dette er også en populær plass for blant annet bryllupsfeiring.

I Moss og omegn ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun 15 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 100 meter fra boligen. Beliggenheten er ypperlig dersom man pendler, med 700 meter til Moss togstasjon med avganger mot både Oslo og Halden. Ved kanalen er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene. Fra boligen er det ellers kort vei til Bellevue stadion som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, hele tre barnehager innenfor 10 min. gange og flere lokale barne- og ungdomsskoler. Moss har et godt utvalg av kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjenestetilbud innen kort rekkevidde, og byen har ellers et rikt kulturliv med hyppige arrangementer.

Offentlig kommunikasjon

Glassverket (busstopp): 1 min. gange - 100 meter
Moss stasjon: 8 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Glassverket barnehage: 2 min. gange
Kråka Fus kulturbarnehage: 7 min. gange
Foreningen Torderød barnehage: 10 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 10 min. gange
Bytårnet skole (1-7.trinn): 16 min. gange

Reier skole (1-7.trinn): 21 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 18 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 10 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.06.2023.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger av leiligheten som stemmer med dagens løsning. Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.93.2021.
Delareal: 1 091 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 4 184 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avviksone støy. KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
Delareal: 4 184 m2. Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Områdenavn: B&A.
Delareal: 3 054 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2015.
Delareal: 137 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_8.

Kommunedelplaner
Id: 363. Navn: Sentrumsplan Moss. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 15.06.2015.
Delareal: 4 034 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig. Områdenavn: K34.
Delareal: 137 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_8.
Delareal: 13 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: o_V.
Delareal: 137 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende. Områdenavn: K29.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 463. Navn: Kommunedelplan for sentrum. Status: Planforslag.

Reguleringsplaner
Id: 404. Navn: Glassverket 2. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 26.02.2019.
Delareal: 3 290 m2. Bestemmelsesområde: utforming.
Delareal: 7 m2. RP Hensynsonenavn: H140. RP Sikring: Frisikt.
Delareal: 2 m2. Formål: Annen veigrunn - grøntareal. Feltnavn: f_SVG-2.
Delareal: 31 m2. Formål: Gatetun. Feltnavn: o_SGT-1.
Delareal: 23 m2. Formål: Fortau. Feltnavn: o_SF-1.
Delareal: 377 m2. Formål: Kjøreveg. Feltnavn: f_SKV-1.

Id: 294. Navn: Glassverket. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 29.04.2003.
Delareal: 2 m2. Formål: Felles gårdsplass. Feltnavn: G1.

Reguleringsplaner under arbeid
Id: 473. Navn: Fv. 317 Helgerødgata - Kanalbrua. Status: Planforslag. Plantype: Detaljregulering.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/3761/31:
09.11.2021 - Dokumentnr: 1413272 - Bruksrett
Rettighetshaver er gnr.1 bnr. 3761 snr. 7, 20, 21 og 22.
Gjelder areal angitt på plantegning A27-01 i seksjoneringen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjelder eksklusiv bruksrett for snr. 7, 20, 21 og 22.

10.11.2021 - Dokumentnr: 1418784 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt for sameiets felles uteareal på takterrasse
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Sameiet er forpliktet overfor Moss kommune til å vedlikeholde felles uteområde på eiendommens takterrasse i plan 2. Vedlikeholdsplikten er inntatt i sameiets vedtekter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 524,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2025

Megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2

Silje Wichstrøm, Medhjelper
Tlf. 40723696

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Glassverket 2

Glassverket 2

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	10 min 0.8 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	21 min 1.5 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	22 min 1.8 km

Offentlig transport

Glassverket Linje 20, 206, 207	1 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

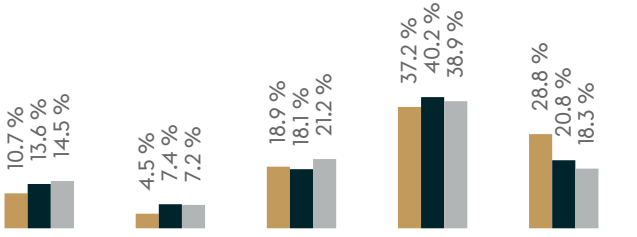
Barnehager

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5... 65 barn	7 min 0.6 km
Foreningen Torderød barnehage ... 13 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Glassverket	1 min
Rema 1000 Kanalen	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Vest	1 921	1 172
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

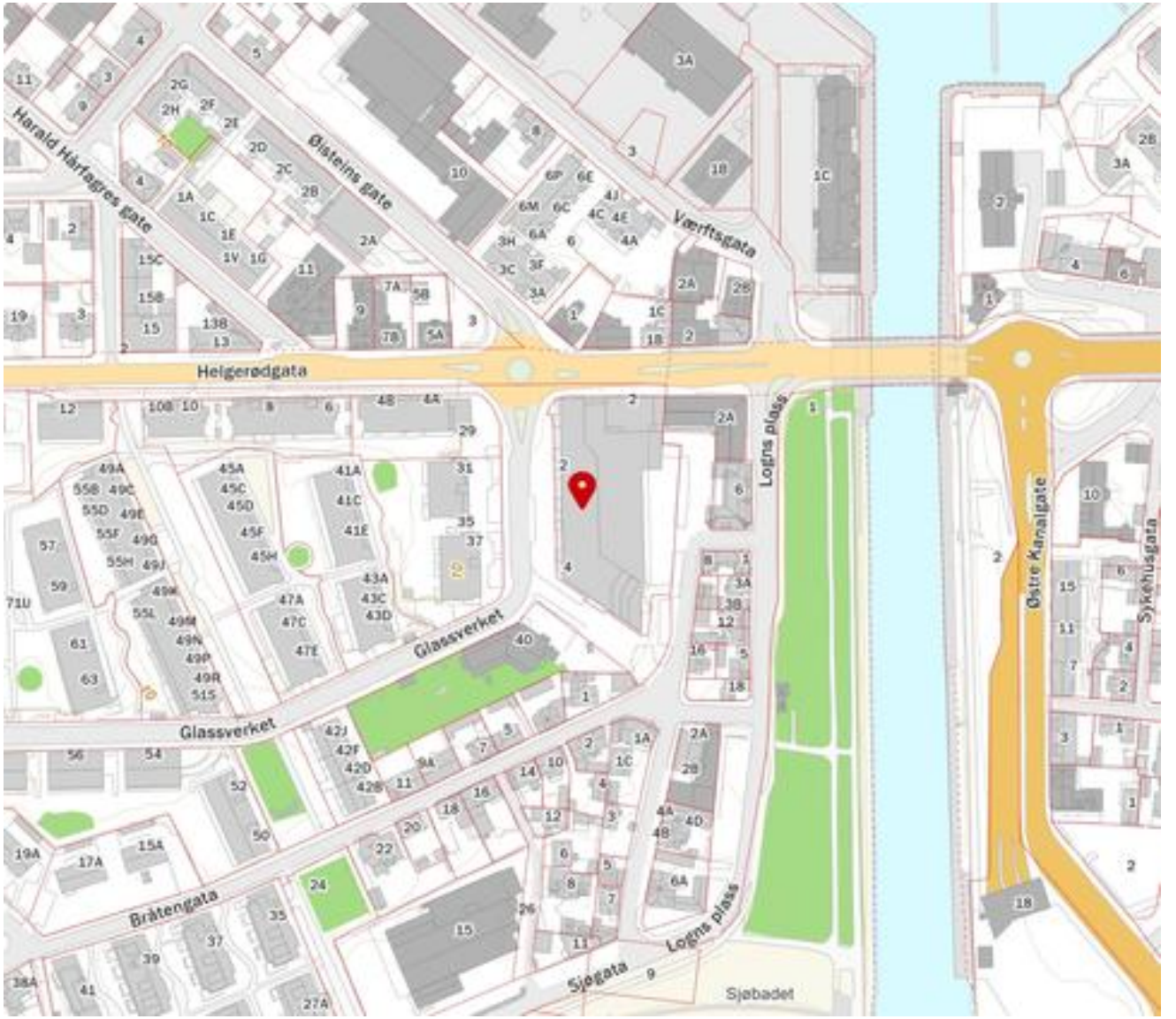
Sport

Kirkeparken videregående	12 min
Sandløkka sportsbane	15 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 9I/IOO

Gateparkering
Lett 85/IOO

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/IOO



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Glassverket 2, 1515 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 3761, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3815 **Referansenummer:** EE1641

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.
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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3761
3103 MOSS

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

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2021.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen sportsbod i felles kjeller på 5 kvm.
Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

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.
- Meget god standard.
- Ingen avvik.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat 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.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Leilighetene er tilknyttet sentralt varmepumpeanlegg med fjernvarme basert på vann-til-vann.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

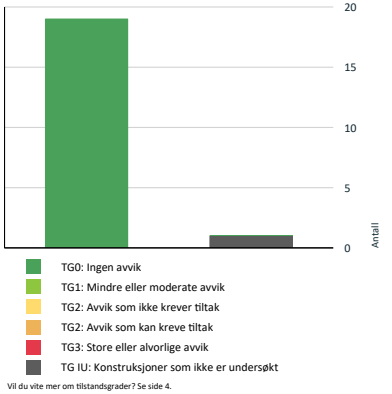
Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3761
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.
Vedlikeholdsfritt metallbeslag på utsiden.





TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.
Vedlikeholdsfritt metallbeslag på utsiden.





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til flislagt balkong på 14 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3761
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp membran til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RØ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 Vannbåren varme

Leilighetene er tilknyttet sentralt varmepumpeanlegg med fjernvarme basert på vann-til-vann.

TG 0 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.

El-anlegg fortsatt med garanti.

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 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3761
3103 MOSS

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

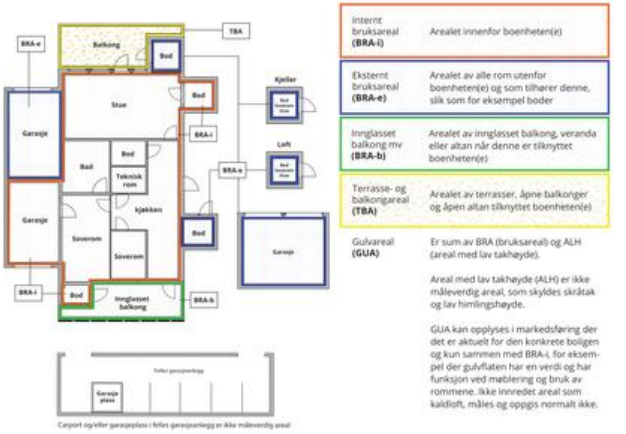
Hva er måleverdig areal?

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.



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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	84			84	14
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	**84**	**5**			**14**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Brit Jorun Frøshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	1	3761		31	4184 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Glassverket 2

Hjemmelshaver
Brit Jorun Frøshaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med meget god beliggenhet på Jeløya i Moss Kommune. Det er kort vei til skoler, barnehage og aktivitetstilbud. Området er tradisjonelt ansett for å være attraktivt, spesielt blant barnefamilier. Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområder med mange sykkel og turstier på Jeløya. Moss sentrum er lett tilgjengelig innenfor behagelig sykkel- og gangavstand eller få minutter med bil. Bykjernen har alle sentrumsfasiliteter, gågate og nyere kjøpesenter. Her finner man også bussterminal og jernbanestasjon med god kommunikasjon til Oslo/Halden. Ca. 35 min til Oslo med tog. Like ved sentrum ligger Møllebyen som har kino, bibliotek, museum og kunstgalleri. Forøvrig fergeforbindelse med hyppige avganger mellom Moss og Horten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellesarealet er pent opparbeidet med gangveier, busker og trær. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygget er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong. Etasjeskiller er i betong og/eller betongelementer. Fasaden er bygget opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med plater eller puss. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.05.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	02.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3761
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Glassverket 2, 1515 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3761
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EE1641

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frøshaug, Brit Jorun	9578-5999-4-1315305	2025-05-07 11:33:03

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
41-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Glassverket 2, 1515 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Brit Jorun Frøshaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88425006
Forsikret i: KLP Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av sprekker i gulv i boder i regi sameiet/utbygger.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Kontroll av ventilasjon i regi av sameiet.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja når leiligheten var ny.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0111/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Frøshaug, Brit Jorun	**2025-05-07**

Identifikasjon

bankID Frøshaug, Brit Jorun

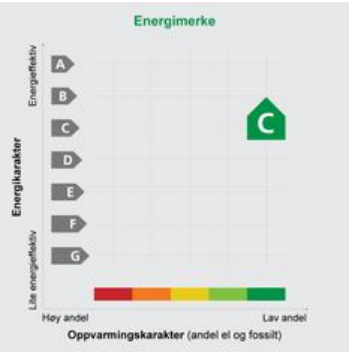
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Glassverket 2
Postnr	1515
Sted	Moss
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	3761
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	315
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2022-1438438
Dato	07.09.2022



Innmeldt av	Sweco Norge AS v/ Sweco Norge AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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:	2022	
BRA:	76,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	09.12.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Glassverket 2
Postnr/Sted: 1515 Moss
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 07.09.2022 14:02:18
Energimerkenummer: A2022-1438438
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sweco Norge AS v/ Sweco Norge AS

Gnr: 1
Bnr: 3761
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 315

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3002
Gnr.	1
Bnr.	3761
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Glassverket 2
Postnummer	1515
Poststed	Moss
Bygningsnr.	315
Bolignr.	H0302
Beskrivelse bolig/bygning	H0302
Dato fil opprettet	07.09.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	74 m²
Areal tak	60 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	232 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.12.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Moss (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.9.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sweco Norge AS
Navn person	Sweco Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,2
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8196 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5548 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8113 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3059 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5136 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8196 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %

ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GV 2

Organisasjonsnummer: 928228814. Foreløpig utkast pr. 14.07.23 for gjennomsyn før årsmøte 2024

Våre husordensregler har til hensikt å skape gode forhold i sameiet.

Målet er å sikre sameiere og beboere trivsel og hygge. Vi mener dette kan oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område. Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene og be leietaker påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere eller beboere. Dette gjelder også leietagere (framleie) og besøkende. Reglene er et supplement til sameiets vedtekter og det er viktig at eiere og beboere/leietagere er registrert med korrekt kontaktinformasjon, e-post og mobilnummer, slik at man mottar utsendt informasjon.

1: BEBOELSE
Leilighetene skal kun brukes til beboelse; ikke til næringsvirksomhet.
Næringsseksjonene skal kun benyttes til næring.

2: STØY
Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager og på lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og kl. 08:00. Det må da ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre støyende aktiviteter. Ved større sammenkomster eller fester skal de nærmeste naboene varslet i god tid på forhånd. Oppussingsarbeider og lignende skal begrenses til tidsrommet kl. 08:00 til kl. 20:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdager. Det er videre ønskelig at de nærmeste naboene varsles i god tid forut for slikt arbeid. Søndager og helligdager skal være stille jfr. helligdagslovens paragraf 3. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek i oppgangene eller i innkjøringene til garasjene er ikke tillatt. Det må også utvises hensyn til de som har soverom ut mot tunet vårt.

3: SKADER OG FORSKRING
Alle seksjonseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor i seksjonen stoppekranene for vann og fjernvarme er. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader og andre skader som skyldes utilstrekkelig oppvarming eller for skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller rengjøring. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles, samt styret varsles.

Sameiet har forsikring for skade på bygning og for fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvar for å utbedre, skal seksjonseier betale egenandelen. Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4: BRUK AV BALKONGER/TERRASSER
Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring av avfall eller annet som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det skal tas hensyn til de øvrige beboerne ved grilling. Det er kun gass og elektrisk grill som er tillatt. Fuglemating er ikke tillatt. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller annet fra balkonger/terrasser.

5: BRUK AV FELLESAREALER
Det må ikke luftes gjennom entredør til leilighet og ut i oppgangen eller svalgang. Tekstiler, matter og lignende skal ikke ristes/børstes/bankes fra vindu, balkonger eller inne i trappeoppgangen. Tekstiler må ikke henges til tørk i vindu eller over balkongrekkverk. Ingen gjenstander; det være seg barnevogner skikjelker, sko, avfall, møbler eller planter må settes utenfor leiligheten. Parkeringskjelleren kan ikke brukes som permanent oppbevaringsplass. Det er tillatt å ha en dørmatte og henge opp et navneskilt eller lignende utenfor egen dør. Det er ikke tillatt å bore/hamre eller gjøre andre inngrep i fellesarealene. Alle slike inngrep må godkjennes i henhold til vedtektene og ha nødvendig offentlig tillatelse før iverksetting. Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene og utendørs skal det tas hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å foreta oppskyting av fyrverkeri eller å kaste fra seg sigarettsneiper på fellesområdet. Oppslag må ikke settes opp andre steder enn ved oppslagstavlen nede ved postkassene. Det er ikke tillatt med bruk av åpen flamme i noen del av sameiets fellesarealer. Seksjonseier/beboer er også ansvarlig for gjesters bruk av fellesarealer Nødutganger skal holdes lukket

6: BRANNVERN
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller andre ting skal ikke plasseres i trappeoppganger, gangveier eller svalganger. Sykler plasseres i egne sykkelstativ i garasjeetasjene eller inne i leiligheten/seksjonen. Hensatte gjenstander **MÅ** fjernes en uke etter at det er hengt opp skriftlig varsel om overtredelsen. Styret påtar seg intet ansvar for slike fjernede gjenstander Alle seksjoner skal ha tilstrekkelig med brannslukningsutstyr. Pulverapparat skal vendes regelmessig. Det er ikke tillatt å ta ned eller for øvrig gjøre noe med brannvarslerne i det dette kan føre til feil i hele anlegget og utløse uønsket alarm. Alle brukere er selv ansvarlig for å sette seg inn i instruksjonen for brannvarslingsanlegget. Dersom brannvesenet rykker ut på grunn av at brannvarsler er utløst, og ikke avstilt hvis falsk, regnes seksjonseier i den seksjonen der brannvarsling ble utløst som ansvarlig og må dekke alle kostnader i den forbindelsen. Gjentatte tilfeller brannvarsling vil kunne anses som mislighold.

7: AVFALL-/SØPPELHÅNDTERING
Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier og utvendige trapper) er ikke tillatt. Det samme gjelder innvendige områder (trappeløp, korridorer og garasjer). Alt avfall skal sorteres som følger: restavfall, papir, plast og glass/metall kastes i respektive avfallskontainerne. Restavfall og plast skal samles i poser og lukkes før de kastes i kontainerne. Det er også viktig for restavfall at man lukker døren slik at måker ikke kan trekke avfallet ut og forsøple. Papp som er større enn åpningen skal skjæres i biter slik at de faller ned i kontainerne. Når avfallskontainerne er fulle er det ikke tillatt å forsøke å presse inn ytterligere søppel. Det er i så fall ikke tillatt å sette fra seg søppel (avfall) ved kontainerne eller etterlate søppel andre steder på sameiets eiendom.

Avfall som IKKE kommer inn under overnevnte kategorier må seksjonseier selv fjerne/kjøre bort. Seksjonseiere som ikke overholder avfallsreglene vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører sameiet.

8: DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Dette gjelder også katter. Husdyreiere må påse at

dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (plen, sandkasse og blomsterbed). I et slikt tilfelle må dette fjernes umiddelbart. De samme pliktene gjelder også gjester som medbringe dyr.

9: BODER
I bodene er det ikke tillatt å oppbevare giftige eller eksplosive/brennbare stoffer. Mat og lignende som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boden. Forbudet gjelder også gassflasker. Maling og lignende kan oppbevares i bod så fremt oppbevaringen er forsvarlig lukket. Papp og papir ut over pappkartonger for oppbevaring av gjenstander skal ikke ligge boden men kastes i papp og papir kontainerne. Boden skal ikke tildekkes høyre opp enn til det er 20 cm klaring til underkant av sprinkler hodene for brannsluknings systemet. **MÅ SJEKKES OPP.** Bruk av åpen framme i bod er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

10: PARKERING
Parkeringsplassene i begge parkeringsetasjene kan bare benyttes til oppstilling av motorisert kjøretøy. Det er ikke tillatt å plassere/lagre noe annet på parkeringsplassen eller i parkeringsanlegget for øvrig. Dette inkluderer dekk/hjul. Arbeider som aksepteres utført på parkeringsplassen er skifte av dekk/hjul, bytting av lyspærer og lignende. Andre former for arbeid utført på motorvogn/kjøretøy aksepteres ikke. Bruk av strøm i parkeringsanlegget og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt. Sykler skal enten plasseres i sykkelstativene eller den enkeltes leilighet eller bod. Ved parkering på østsiden av bygget (innenfor oppmerkede linjer) og mot vegg skal parkeringsbevis ligge godt synlig på dashbordet i bilen. Man kan risikere borttauing for egen regning om det ikke finnes. Oppsett av godkjent lader for bil i parkeringsanlegg må bekostes av den enkelte eier og utføres av sameiets til enhver tid aktuelle tilbyder. Sameiet foretar en årlig garasjevask vanligvis etter vintersesongen. Alle beboere blir varslet og bilene må fjernes slik at de kommer til med vaskemaskiner og rengjøringsutstyr. Styret kan revidere detaljerte parkeringsregler til utfylling av ordensreglene. Brudd på parkeringsreglene anses som mislighold.

11: YTRE INNRETNINGER
All fysisk inngripen på bygningen eller tomten skal godkjennes av styret i tråd med vedtektene før noen form for tiltak iverksettes. Dette omfatter også montering av utvendig solavskjerming, skillevegger/plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger og terrasser. Parabolantenner er ikke tillatt. Inn-glassing er søknadspliktig til Moss kommune. Varmepumpe-badestamp? Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å søke om nødvendig offentlige tillatelser for egen regning. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeidet kan igangsettes se punkt paragraf i vedtektene. Seksjonseier er ansvarlig ovenfor sameiet for at arbeidet er fagmessig utført.

12: ARBEIDER SOM SKAL UTFØRES AV AUTORISERT PERSONELL
Arbeid på bad og toalett/vaskerom/kjøkken som inkluderer røropplegg må utføres av autorisert rørleggerfirma på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Spesiell oppmerksomhet rettes mot mulig lekkasje i vannkraner og kuplinger. Også arbeid knyttet til elektriske anlegg må utføres av autorisert elektriker. Dette gjelder både nye installasjoner og reparasjoner.

13: BRUDD PÅ ORDENSREGLENE
Brudd på ordensreglene anses som mislighold og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

14: ERSTATNINGSANSVAR
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller på grunn av annen mangel på aktsomhet eller forsett. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker/fremleier eller andre personer/gjester som er gitt adgang til leiligheten, parkeringsanlegg og fellesarealene. Mindre skader som påføres sameiets eiendeler/bygningsmasse skal snarest mulig meldes til styret via e-post: sameietgv2@gmail.com. Dette må utbedres av den som har forårsaket skaden etter avtale med styret. Dersom reparasjon ikke blir gjort innenfor rimelig tid, kan styret engasjere en tredjepart for å utføre reparasjonen. Faktura for reparasjonen vil bli sendt fra vår forretningsfører til den aktuelle seksjonseier.

15: ENDRING AV ORDENSREGLENE
Årsmøte vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GV2

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL
Eierseksjonssameiet GV2 (heretter sameiet) omfatter gnr 1 bnr 3761 i Moss kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 50 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, hvorav én av næringsseksjonene er en parkeringsseksjon (snr 57) som også betjener fellesfunksjoner i sameiet,) jfr. § 5. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har med de unntakene som måtte følger av vedtektene full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

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

Næringsseksjonene kan ha åpningstider som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, herunder rett til varelevering og kundeparkering til tider som er vanlige for bransjen. Kjøreporten til garasjeplanet der eier av snr 51 har sine plasser skal stå åpen i butikkens åpningstid, med unntak for automatisk lukking når temperatur er lavere enn 5 grader. Sameiet kan ikke gjøre vedtak som går på bekostning av butikkseksjonens (snr 51) drift og utvikling.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd.

Eierne av boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til hver sin bod merket med leilighetsnummer på plantegning for plan M og plan 1 inntatt som vedlegg til vedtektene her, jfr. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. På samme måte har eier av snr 7, 20, 21 og 22 eksklusiv bruksrett til hver sin avgrensede hage/gressplen i som angitt på plan 2 til seksjoneringsbegjæring (tegning A27-01).

Eier av næringsseksjonene 51-56 har rett til å benytte uteareal mellom egen seksjonen og fortau som ledd i næringsvirksomheten i seksjonen, i samme utstrekning som slik bruk tillates av det offentlige. Bruken må ikke være til hinder for øvrige sameieres adkomst. Bruksrettene beskrevet i avsnittet her er ikke tidsbegrenset.

Næringsseksjoner som ikke, eller bare delvis, deltar i sameiets avfallshåndteringssystem skal ha rett til å utplassere egne avfallscontainere på fellesareal. Dette skal ikke gå utover det som er vanlig i bransjen, og det skal tas tilbørlig hensyn til øvrige sameiere og brukere.

§ 5. PARKERINGSKJELLER
Parkeringskjelleren er organisert som en næringsseksjon. Næringsseksjonen består av 49 parkeringsplasser. Næringsseksjonen betjener også fellesfunksjoner for sameiet som administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

Parkeringsseksjonen er delt i like mange andeler som det er parkeringsplasser (49/49). Til hver eierandel (1/49) er det knyttet varig og eksklusiv enerett til bruk av parkeringsplass. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer på plantegninger (plan M og plan 1) inntatt som vedlegg til vedtektene. Hver sameier tilskjøtes sin ideelle andel av parkeringsseksjonen. Eier av næringsseksjon 51 (Bunnpris) har flere parkeringsplasser, og står fritt til å skilte, merke av og benytte sine plasser, både til biloppstilling, plassering av handlevogner, nødvendig teknisk utstyr, eller lignende, på en måte som fremstår naturlig for en slik virksomhet. Plassering og bruk av disse plasser, og vedtektene i dette avsnitt, kan ikke endres eller begrenses av sameiet uten etter samtykke fra eier av næringsseksjon 51.

Overdragelse av andel i parkeringsseksjonen skal meldes styret og forretningsfører.

Styret kan omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt eierseksjonslovens krav gjelder. Eier av næringsseksjon 51 (Bunnpris) har egne HC-plasser som ikke berøres. Forøvrig gjelder egne vedtekter for parkeringskjelleren (benevnt Garasjesameie GV2)

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, innvendige fellesrom mv, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å skilte sine lokaler og sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, frittstående eller på byggets fasade, innenfor rammene av hva som vanlig i bransjen og godkjennes av offentlige myndigheter. Skiltplan vedtatt ved stiftelsen er styrende også ved senere endringer. I tillegg har næringsseksjonene rett til å montere nødvendig utstyr på utsiden av bygget, f.eks. vvs, el- utstyr el.

§ 7. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Takterrasser, markterrasser (plen) og balkonger, herunder innvendige overflater og sluk, som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, teknisk anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 8. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles som et utgangspunkt på sameierne etter sameiebrøken.

Unntak fra denne hovedregelen fremkommer av bestemmelsene i det følgende:

a) Følgende kostnader dekkes av alle sameierne med like deler;

- Regnskap
- Revisjon
- Forretningsfører
- Ev. styrehonorar
- TV/data (gjelder kun boligeierne, og belastes kun boligeierne)
- Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av boligeierne direkte

b) Følgende kostnader dekkes av alle sameierne etter sameiebrøken;

- Drift, vedlikehold og utskiftninger av
  - Ytre takkonstruksjoner, (også tettesjiktet i byggets felles takterrasse)
  - Snømåking og feiing på bakkeplan
  - Vaktmester (fellesarealer og fellesfunksjoner)
  - Tekniske anlegg i garasjesameiet som betjener hele sameiet, og ikke er fordelt på annen måte i § 8.

c) Følgende kostnader dekkes av full ut av boligseksjonene etter intern brøk for boligene

- Drift, vedlikehold og utskiftning av
  - Fasader i boligdelen
  - Vinduer og dører i boligdelen
  - Felles takterrasse helt ned til tettesjiktet (jfr. bokstav b)
  - Utvendige og innvendige fellesarealer i boligdelen
  - Heis og tekniske anlegg som kun betjener boligdelen, herunder også sykkelrom og sykkelparkeringsutstyr for boligdelen i parkeringskjelleren

d) Følgende kostnader dekkes fullt ut av næringsseksjonene

- Eier av næringsseksjonen for Bunnpris dekker selv snøbrøyting for varelevering
- Drift, vedlikehold og utskiftning av
  - Fasader i næringsdelen
  - Vinduer og dører i næringsdelen dekkes av den konkrete næringsseksjon
  - Tekniske anlegg som kun betjener næringsdelen

Parkeringseiendommen (seksjon 57) er delt i like mange ideelle andeler som det er parkeringsplasser. Utgifter til drift og vedlikehold av alle kostander som knytter seg til parkeringseiendommen, slik som blant annet strøm, dører/porter, innvendige overflater, mv fordeles per plass. Unntak gjelder poster som er fordelt på annen måte i bokstav a-d over.

Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av kommunen. I den grad kommunale avgifter, herunder også fjernvarme, faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter forbruk. Eier av næringsseksjonene kan ha egne avtaler om avfallshåndtering, og næringsseksjonene skal ikke belastes med kostnader til sameiets felles avfallsanlegg i større grad enn faktisk bruk.

Det utarbeides en fordelingsmatrise for fordeling av felleskostnader for sameiet basert på fordelingen over som inntas som en del av sameiets vedtekter.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer. To medlemmer utpekes av boligeierne og et medlem av næringseierne. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets leder kan være hvem som helst (også ekstern). Årsmøtet kan bestemme om det også skal velges en vara fra næring og en vara fra boligdelen. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12. ÅRSMØTE
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GV2

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Den ordinære årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

I årsmøtet regnes stemmegivning etter brøk. Eierandel i parkeringskjelleren / parkeringssameiet (dersom denne utgjør en næringsseksjon) gir ikke stemmerett på årsmøte.

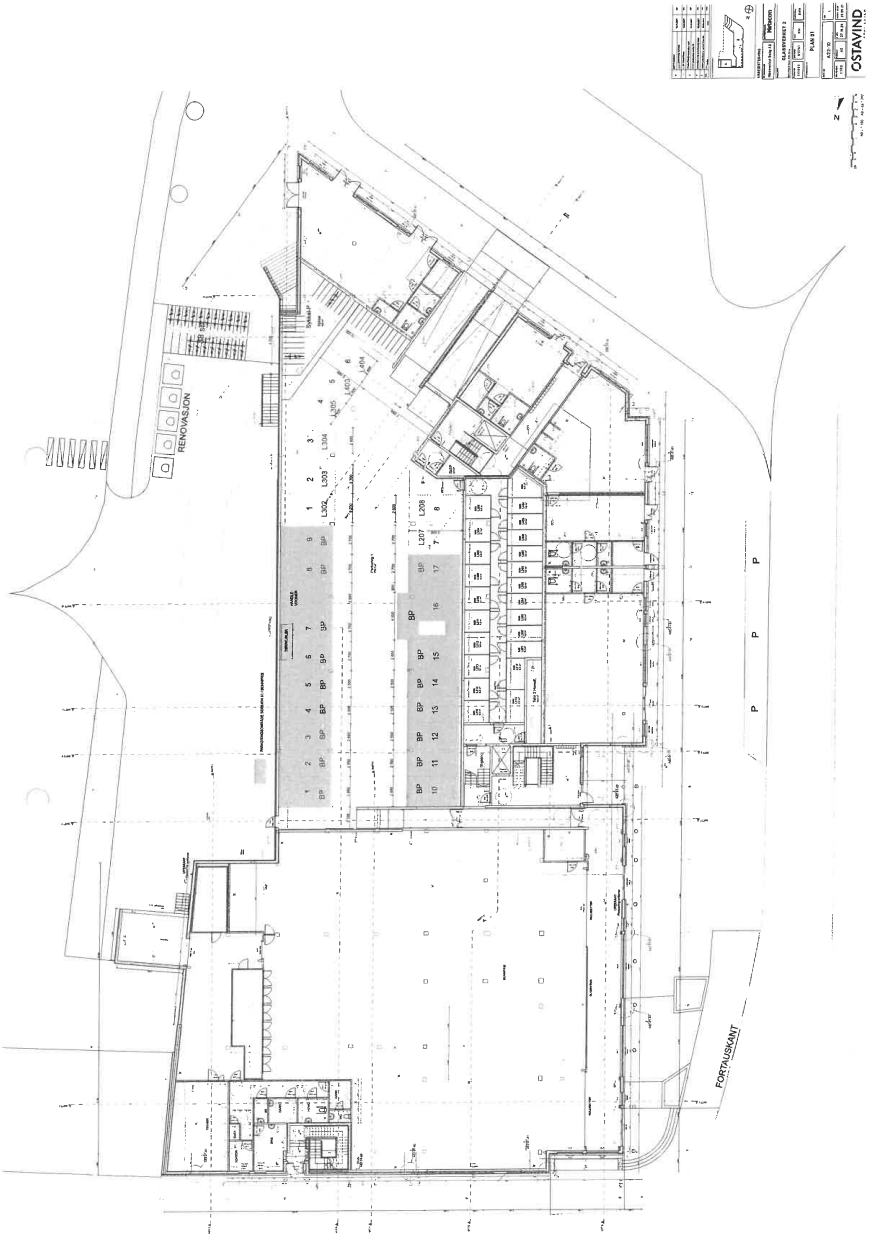
§ 13. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

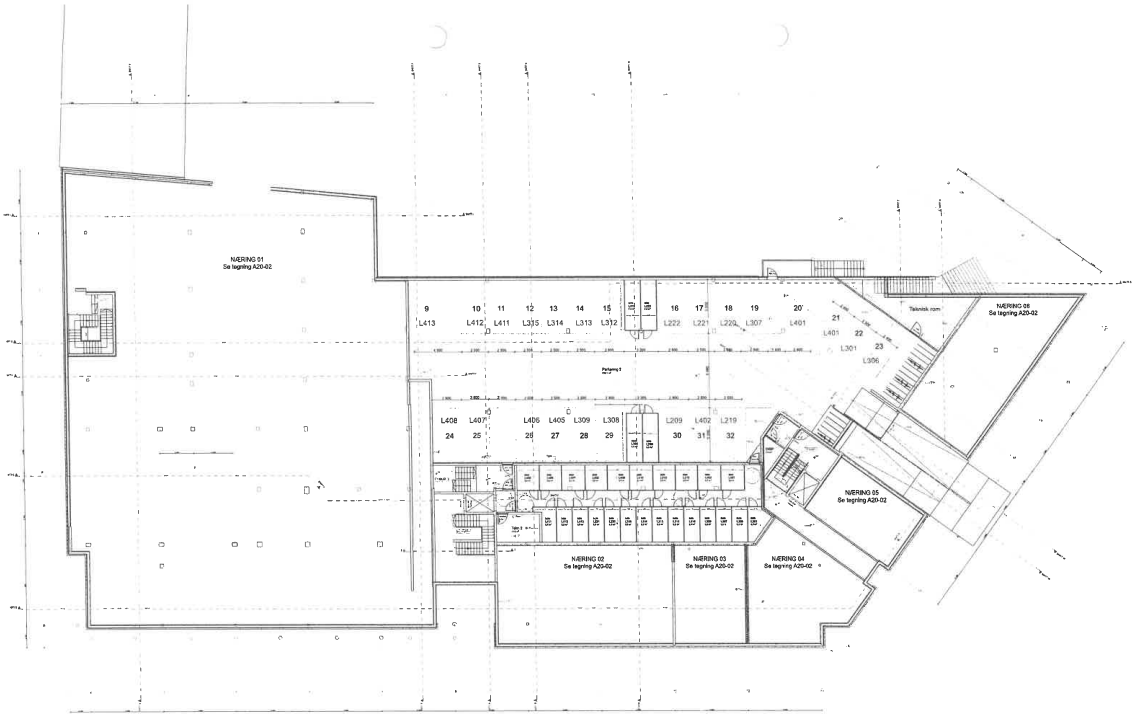
§ 14. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

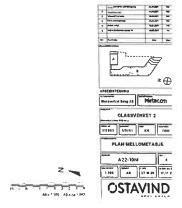
§ 15. SÆRLIGE BESTEMMELSER – VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR SAMEIETS FELLES UTEAREAL
Sameiet er forpliktet overfor Moss kommune til å vedlikeholde felles uteområde på eiendommens takterrasse i plan 2. Vedtektene her skal registreres i foretaksregisteret og det etableres med dette rettsvern for sameiets forpliktelse. Bestemmelsen i vedtekten her (§ 15), kan ikke endres uten tilslutning fra Moss kommune.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endring av bestemmelsene i §§ 4, 5 og 6 krever i tillegg skriftlig samtykke fra de seksjonseiere som har særlige rettigheter som der beskrevet.

§ 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.




NÆRING 01
Se tegning A20-02
NÆRING 05
Se tegning A20-02
NÆRING 02
Se tegning A20-02
NÆRING 03
Se tegning A20-02
NÆRING 04
Se tegning A20-02


Metacon
GLASSVEIKET 2
PLAN MELLOMETASJE
A22-1004
OSTAVIND

VEDTEKTER

GARASJESAMEIET GV2

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 14.12. 2021 og endret i årsmøtet 12.3. 2024.

Sist revidert etter årsmøtet 19. mars 2025

§ 1 FORHOLDET TIL VEDTEKTENE I EIERSEKSJONSAMEIET GV 2

Sameiets navn er Garasjesameiet GV2, "Garasjesameiet", og består av seksjon nr. 57 (Eiendommen) i eierseksjonssameiet GV2, med gnr. 1 bnr. 376 i Moss. Garasjesameiet består av 49 parkeringsplasser med adkomstarealer og kjøreport. I tillegg omfatter Eiendommen enkelte fellesfunksjoner for eierseksjonssameiet GV2, som administreres og betjenes av eierseksjonssameiet.

Herværende vedtekter gjelder for Garasjesameiet, slik at styret i eierseksjonssameiet GV2 ikke kan råde over Garasjesameiet i større grad enn de kan råde over øvrige seksjoner innen rammen av eierseksjonsloven og herværende vedtekter. For øvrig utfylles herværende vedtekter av vedtektene for eierseksjonssameiet.

§ 2 ORGANISERING OG BRUK AV PARKERINGSAREAL

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen. Eierandelene i Garasjesameiet er delt i like mange andeler som det er parkeringsplasser. Ved konstitueringen er det 49 parkeringsplasser. Til hver eierandel (1/49) er det knyttet enerett til bruk av én parkeringsplass. Det er ikke knyttet noen sameieandel til fellesfunksjonene. Disse fellesfunksjonene rådes over og administreres av Eierseksjonssameiet, jf. § 3

Hver sameier tilskjøtes sin ideelle andel av Garasjesameiet. Parkeringsplassene er fordelt på sameierne slik det fremgår av plantegning Plan M og 1) inntatt som Vedlegg 1 til disse vedtekter.

Eier av næringsseksjon 51 har ved konstitueringen 17 parkeringsplasser, og står fritt til å merke av og benytte sine plasser, til biloppstilling, plassering av handlevogner, nødvendig teknisk utstyr, eller lignende, på en måte som fremstår naturlig for en slik virksomhet. Plassering og bruk av disse plasser kan ikke endres eller begrenses av sameiet uten etter samtykke fra eier av næringsseksjon 51. Parkeringsplasser tilhørende eier av næringsseksjoner kan fritt leies eller lånes ut, og sameieloven (inkl. § 12) kommer ikke til anvendelse. Kjøreporten til garasjeplanet der næringsseksjon 51 har sine plasser skal stå åpen i butikkens åpningstid, med unntak for automatisk lukking når temperatur er lavere enn 5 grader. Eier av næringsseksjon 51 kan ha rimelig skilting og merking av øvrige deler av parkeringsseksjonen for tydelig å angi plasseringen av butikkens kundeparkering og adkomst til butikken. For øvrig skal parkeringsplassene i Garasjesameiet kun benyttes til parkering. Plassering og bruk av disse plasser, og vedtektene i dette avsnitt, kan ikke endres eller begrenses av sameiet uten etter samtykke fra eier av næringsseksjon 51.

Sameierne har for øvrig lik rett til å benytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Innenfor de rammer som fremgår av disse vedtekter og vedtektene i eierseksjonssameiet, kan sameiermøtet fastsette og endre ordensregler for sameiernes bruk av Garasjesameiet.

Styret i Eierseksjonssameiet kan, med unntak av parkeringsplasser knyttet til næringsseksjon 51, omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at boligsameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt eierseksjonslovens krav gjelder. Eier av næringsseksjon 51 har egne HC-plasser som ikke berøres ved en evt omdisponering.

§ 3 FELLESFUNKSJONER SOM INNGÅR I GARASJESAMEIET

Garasjesameiet omfatter også fellesfunksjoner for Eierseksjonssameiet knyttet til sykkelparkering og tekniske anlegg, herunder teknisk rom, se Vedlegg 1. Disse funksjoner administreres av styret i eierseksjonssameiet på vanlig måte, jf. vedtektene for eierseksjonssameiet og eierseksjonsloven.

§ 4 FELLESKOSTNADER

Utgifter til drift og vedlikehold av fellesfunksjoner for Eierseksjonssameiet (Eierseksjonssameiets vedtekter § 3), herunder teknisk anlegg og sykkelparkering, fordeles på sameierne i eierseksjonssameiet som felleskostnader i samsvar med vedtektene for eierseksjonssameiet (§ 8).

Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsplassene med tilkomstarealer og porter, unntatt fellesfunksjoner for eierseksjonssameiet, fordeles blant eierne av andel i Garasjesameiet iht. eierandel (samlet 49/49). Særlige kostnader til den enkelte parkeringsplass, inklusive eventuell billader, strømforbruk m.v., dekkes av den enkelte eier av parkeringsplassen.

Regnskap for Garasjesameiet inngår i Eierseksjonssameiets regnskap som en egen del, herunder skal det være samme regnskapsfører.

§ 5 OVERDRAGELSE

Eierandel i Garasjesameiet kan ikke selges eller på annen måte overføres/overdras til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet GV2.

Ved overdragelse av andeler i Garasjesameiet har øvrige andelshavere ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Garasjesameiet har øvrige andelshavere ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Styret i Eierseksjonssameiet skal informeres om alle overdragelser.

§ 6 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet består av eiere av andeler i Garasjesameiet, og er øverste myndighet i

saker som vedrører Garasjesameiet. Hver parkeringsplass har én stemme (samlet 49).

Det skal velges et eget styre som skal bestå av 3 medlemmer hvor eier av næringsseksjon

51 har rett til å utpeke én representant. Sameiermøtet kan fastsette og endre

ordensregler. Det skal avholdes minst et sameiermøte årlig. Styret skal sørge for

vedlikehold og drift av Garasjesameiet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når

sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 7 ENDRING AV VEDTEKTENE OG FLERTALLSBESTEMMELSER

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene

Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

og

d) tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent

av de årlige fellesutgiftene.

§ 8 FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

§ 9 Det tillates kameraovervåkning i Garasjesameiets parkeringsanlegg med formål om sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som tyveri, hærverk, skadeverk, omsetning av tyvegods og narkotiske stoffer på sameiets eiendom, ran og overfall samt ulovlig forsøpling og hensetning av avfall på fellesareal. Kameraovervåkningen skal foregå i henhold til Datatilsynets og personalopplysningslovens regelverk.

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder lov om sameige av 1965. Paragraf

11, 14 og 15 kommer ikke til anvendelse.


S56
S55
S54
S53
S57
S52
S51
SEKSJONERINGSPLAN 01
GLASSVERKET 2
A27-01
1:300
A3
117053
08.07.21


S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S32
S33
S34
S35
S36
S37
SEKSJONERINGSPLAN 03
GLASSVERKET 2
A27-03
1:300
A3
117053
15.04.21

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3761/0/31
Adresse: Glassverket 2
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

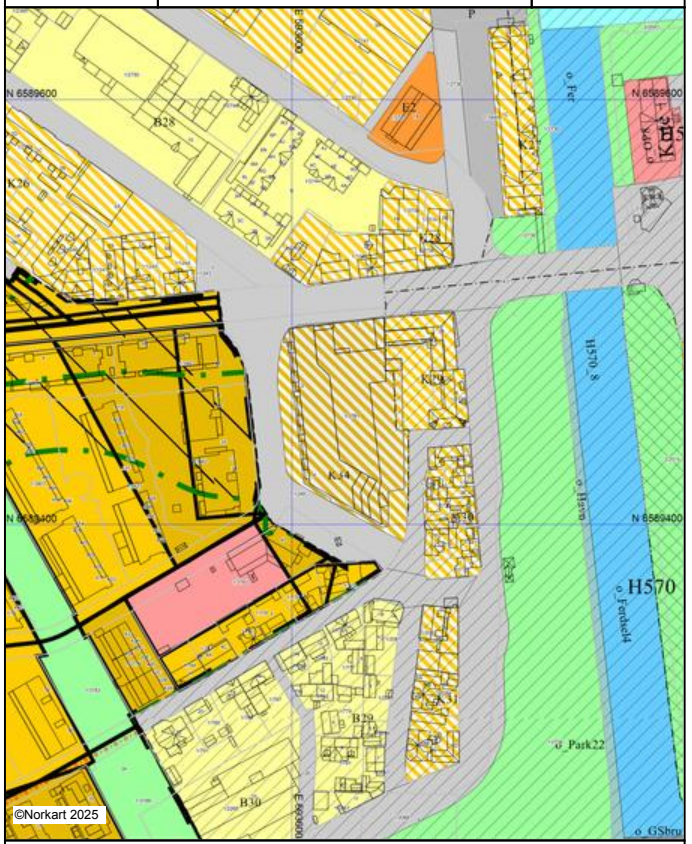
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/3761/0/31
Adresse: Glassverket 2
Dato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - nåværende
- Veg - nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Ferdsel - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense sjø

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

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 41-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Glassverket 2 1515 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 3761, snr 31 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no