PRIVATMEGLEREN
MOSS

GLASSVERKET 42 H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

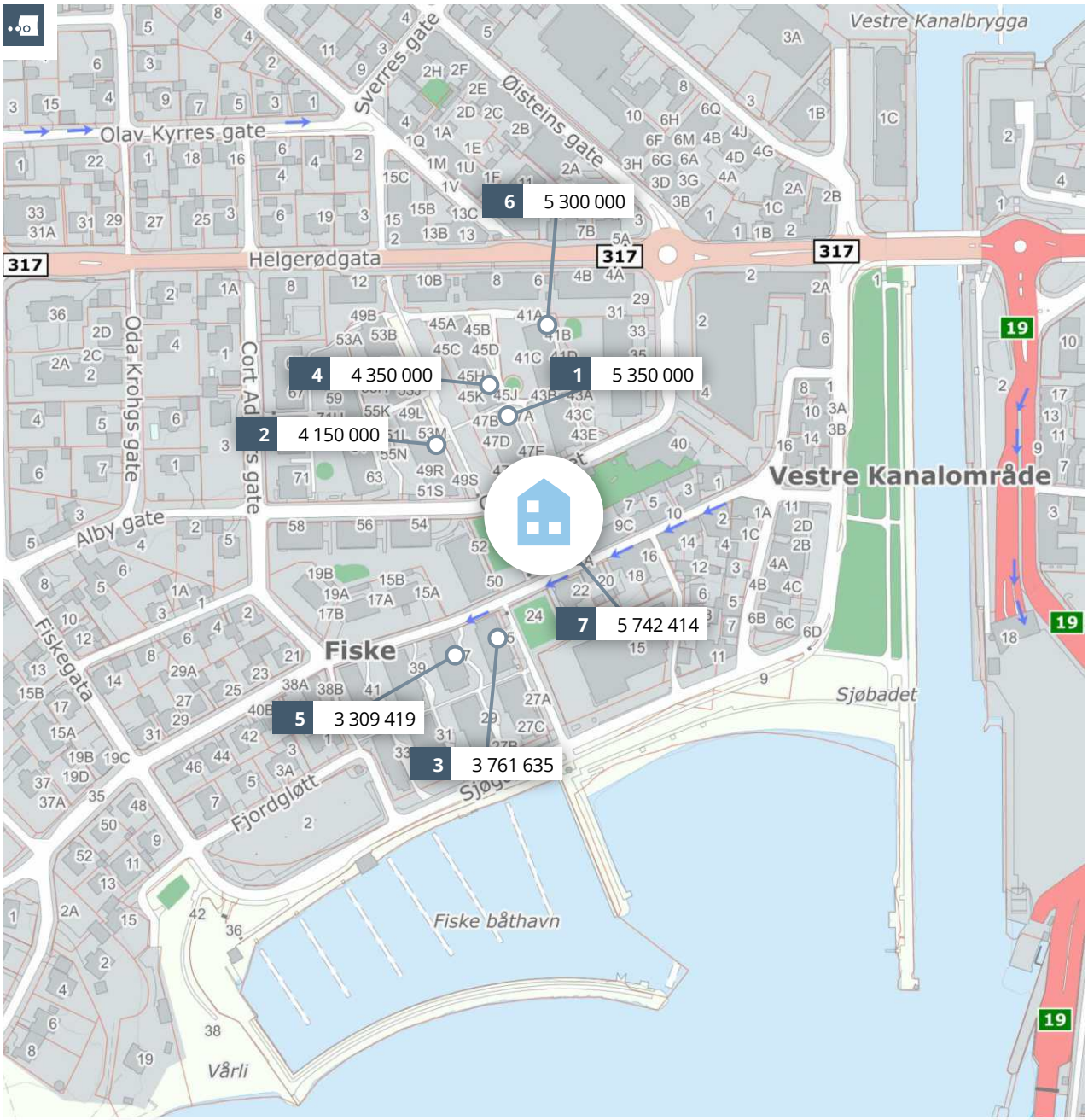
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLASSVERKET 42 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 13.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Glassverket 42 H, 1515 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 1 BNR 3779 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FISKE

Verdivurdert til

5 500 000

27 039	5 527 039	45 304
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	6 000
Formue	1 700
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

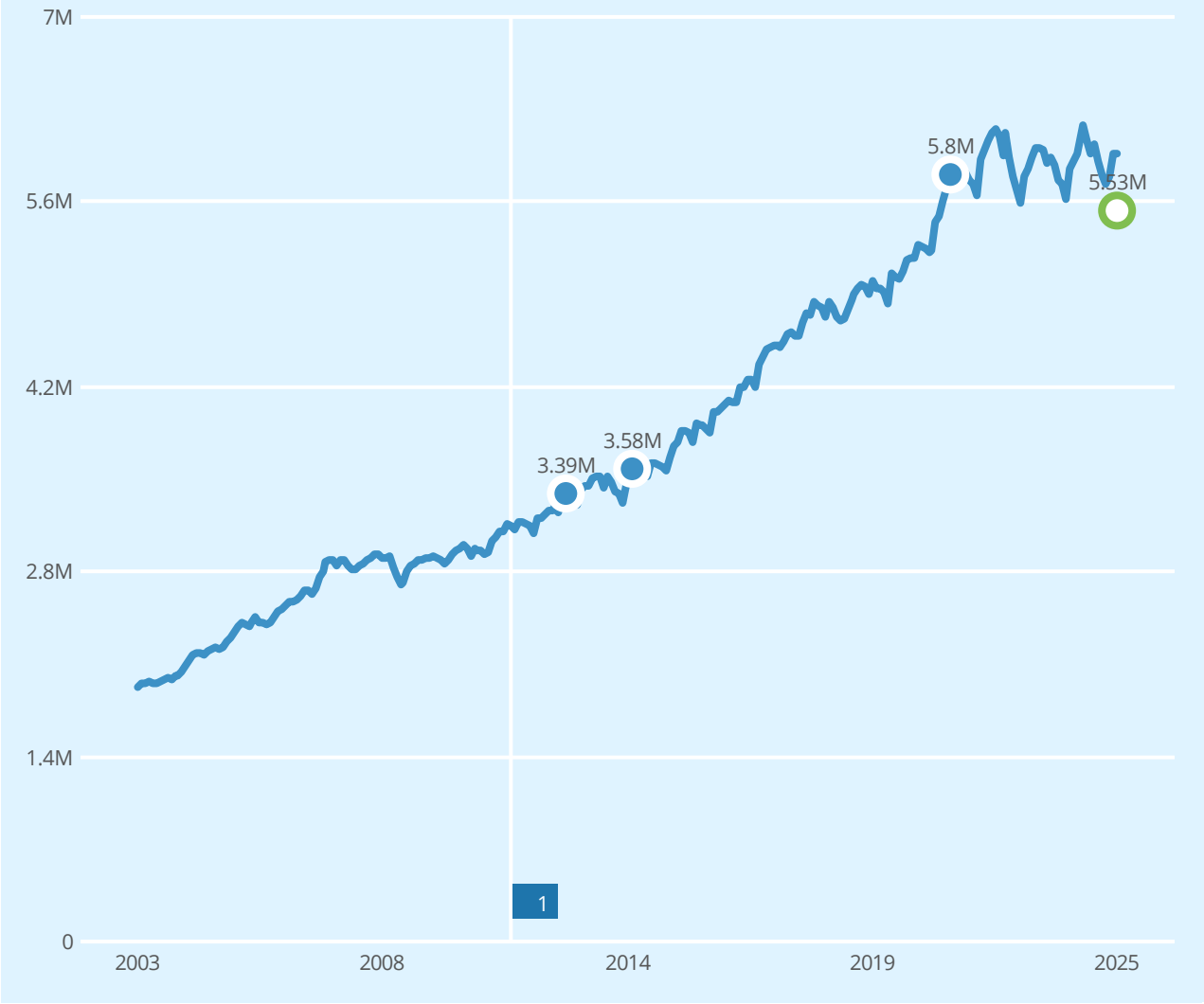
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Glassverket 47 A 83 m² 2013 4. etg 2 sov	15.08.2024	5 500 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**64 458**
2 Glassverket 49 N 83 m² 2006 1. etg 2 sov	05.10.2024	4 300 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**50 000**
3 Sjøgata 35 63 m² 2013 3. etg 1 sov	19.12.2024	3 990 000	**3 750 000**	11 635	3 761 635	**59 708**
4 Glassverket 45 H 83 m² 2013 1. etg 2 sov	30.09.2024	4 690 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**52 410**
5 Sjøgata 37 52 m² 2013 1. etg 1 sov	05.11.2024	3 480 000	**3 300 000**	9 419	3 309 419	**63 643**
6 Glassverket 41 A 84 m² 2014 4. etg 2 sov	21.08.2024	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**63 095**
7 Glassverket 42 E 122 m² 2011 1. etg 3 sov	09.05.2023	5 900 000	**5 700 000**	42 414	5 742 414	**47 069**

Velkommen til Glassverket 42 H
Rekkehuset ligger fint i terrenget med flott sjøutsikt og uten innsyn. Solforholdene er svært gode, med sollys fra tidlig morgen til sen ettermiddag. Det går en sti fra boligen ned til Kiwi og videre til Sjøbadet badestrand.
- Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, utgiften dekkes via fellesutgiftene.
- Disponerer garasjeplass i et felles garasjeanlegg i en nærliggende blokk, med tilhørende bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



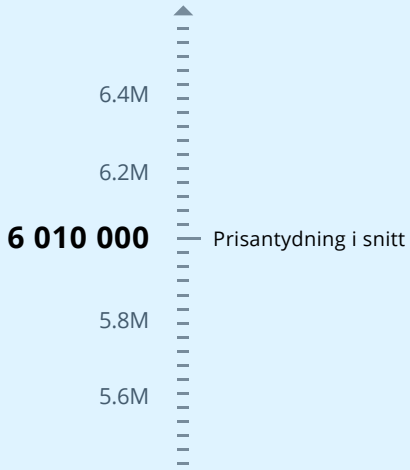
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.04.2021	10.05.2021	09.08.2021	5 000 000	5 800 000	0	5 800 000
17.01.2014	10.03.2014	05.06.2014	3 650 000	3 575 000	0	3 575 000
10.09.2012		10.09.2012	-	3 390 000	-	3 390 000

Leiligheter til salgs i FISKE grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Leiligheter solgt i FISKE grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

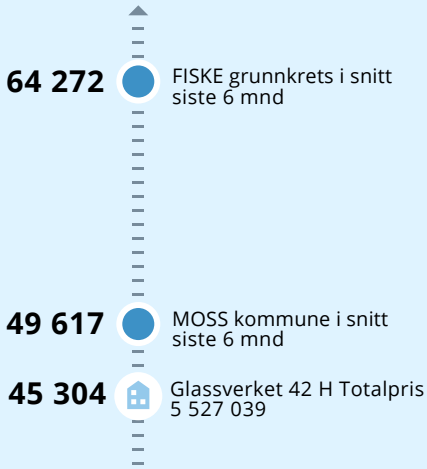


Solgt i snitt i løpet av

49
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250028

Selger 1 navn
Freddy Lønne Andreassen

Gateadresse
Glassverket 42 H

Poststed	Postnr
MOSS	1515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 92559665

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av styret skal det byttes noen koblinger på garanti på badene i sameiet, i februar 2025.
Arbeid utført av	Moss Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I januar 2025 var det noe problemer med anlegget for vannbåren varme under enhet A, dette er håndtert i regi av styret. Påvirket ikke min enhet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Før jeg kjøpte har det vært fukt ifbm takterrasser i sameiet, dette er utbedret i min enhet. Arbeidet var i regi av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert ladeboks på min plass i garasjeanlegget, mulig å aktivere gjennom abbonnement hos leverandør Elaway.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Som nevnt utbedring av lekkasjer ifbm takterrassen før jeg kjøpte, men i regi av styret så de har historikken.
Arbeid utført av	Recover

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250028

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Freddy Andreassen	ba31e479e847e3cb003d83 5b0eb5a480b2ef4d6b	07.02.2025 13:56:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250028

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Glassverket 42 H, 1515 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 3779, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 **Rapportdato:** 07.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-2433 **Referansenummer:** XP4808

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i et sameie, opprinnelig oppført i 2011.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.

Seksjonen disponerer egen bod utenfor egen seksjon.
Egen garasjeplass i et felles garasjeanlegg i nærliggende blokk med tilhørende bod.

Standarden er normalt god.

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

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 2011

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.
Åpne trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Varmekabler i del av entré/hall (der det er fliser), bad og bad/vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

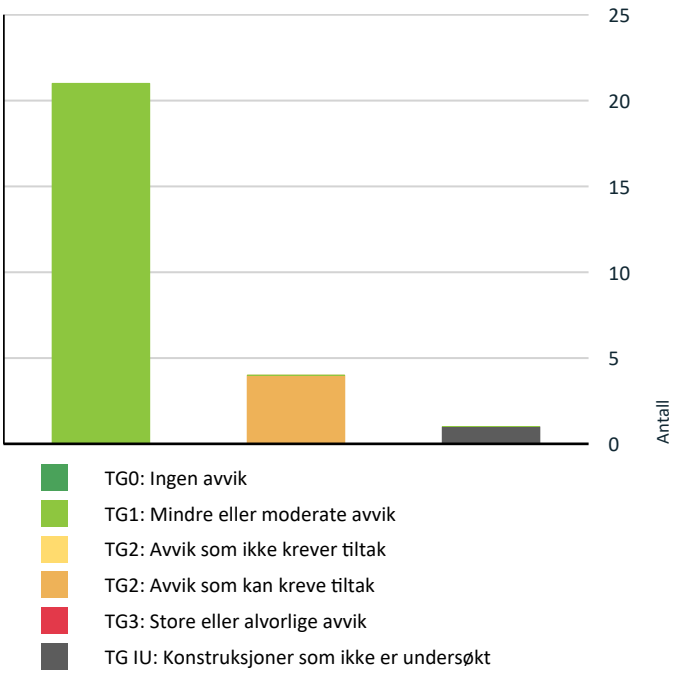
Rekkehus

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra byggeår.
Altandør og terrassedør i tre med store glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangsparti er det en liten terrasse på 2,5 kvm.
Fra stue i 1. etasje er det utgang til terrasse på 10 kvm.
Fra stue i 3. etasje er det utgang til altan på 15 kvm.

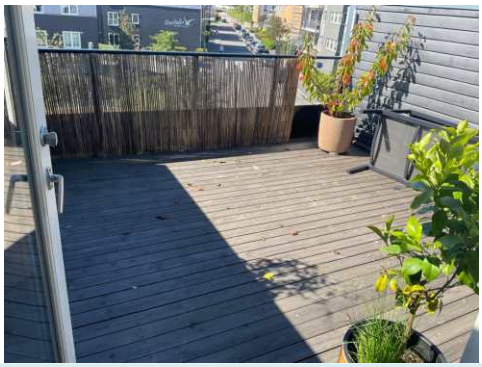
Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Da konstruksjonen er over 10 år føres aktuelt avvik opp da det er betegnet som en risikokonstruksjon.

Det noteres at det utenfor terrassedør i 3. etasje har vært en liten åpning i membran på vegg som resulterte i at vann kom inn i himling i trapperom i 2. etasje. Dette forholdet ble utbedret av Recover Nordic Moss As i 2020 i regi av sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og sameiet har konstruksjonen under overvåkning da det har vært problemer med dette i flere enheter. Konferer styret for ytterligere informasjon.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

TG 1 Innvendige trapper

Åpne trapper i tre mellom etasjene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår. Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD

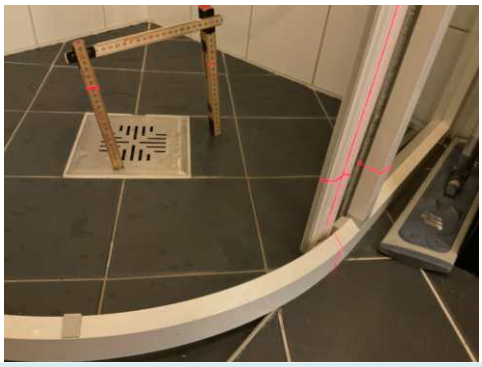
TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Fuktmåler viser normale verdier.

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

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

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

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje fra byggeår. Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

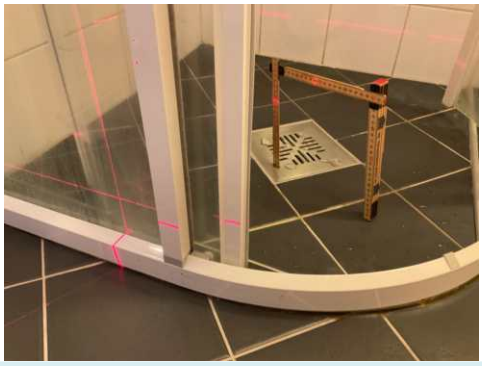
TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

Vurdering av avvik:

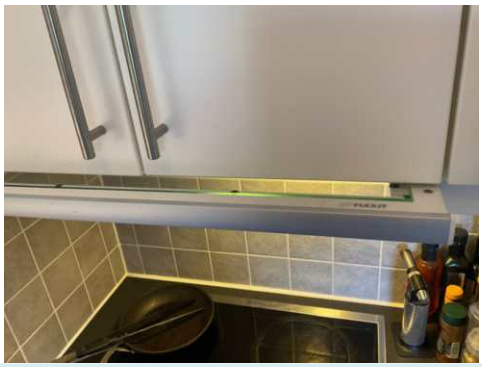
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator. Ventilatoren er i bruk og fungerer med dagens tilstand, og kan fungere i mange år til.
Den nye forskriften gir anlegget tilstandsgrad 2 kun opp mot alder på forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

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

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



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

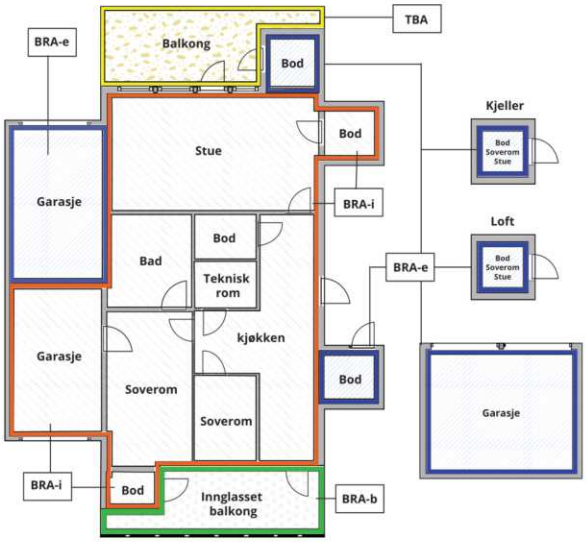
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	46			46	13
2. etasje	46			46	
3. etasje	30			30	15
SUM	**122**				**28**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Stue/spisestue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
3. etasje	Stue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	122	0

Kommentar

Rekkehus

P-rom i 1. etasje - 46 kvm
P-rom i 2. etasje - 46 kvm
P-rom i 3. etasje - 30 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Freddy Lønne Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	3779		2	1053 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Glassverket 42 H

Hjemmelshaver
Freddy Lønne Andreassen

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Fiskestranda Boligsameie	OBOS Eiendomsforvaltning	997626737

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i barnevennlige omgivelser rett ved bystranda, Sjøbadet på Jeløy i Moss kommune. Rett utenfor rekkehuset finner man to lekeplasser og det er 1 minutt å gå til nærmeste dagligvare, Kiwi. Rett nedenfor boligen finnes strender, et yrende småbåtliv og idylliske omgivelser. Rekkehuset ligger fint til for de som pendler til Oslo, det kort vei til jernbane og Moss sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til sameiet består hovedsakelig av bebyggelse. Pene fellesområder med utsikt over Oslofjorden. Sjøutsikt fra terrasser/utområder. Tomten har gode sol og lysforhold. Tomten gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Støpt betongdekke/plate til grunn. Armert og isolert såle. Antatt radonsperre. Etasjeskillere i tre. Yttervegger er av isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Enkelte felter med steinplater (antatt steni eller lignende). Det er flatt tak antatt tekket med sarnafil eller papp. Plastbelagte stålnedløp. Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XP4808

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

Eiendomsmegler Moss AS
Privatmegleren Moss v/Nina Overwien Skaanes
Welhavens gate 2a, 1530 MOSS
E-post: nina@privatmegleren.no

Deres ref.: 116250028 . Vår ref.: 4319-1-2 Dato: 04.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fiskestranda Boligsameie
Organisasjonsnr:	997626737
Seksjonseier:	Andreassen, Freddy Lønne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2
Adresse:	Glassverket 42 H, 1515 MOSS
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	1
Bnr.	3779

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 92559665.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hver seksjon i Fiskestranda BS har tinglyst bruks- og adkomstrett til P-plass og garsjebod i garasjeanlegget som tilhører og driftes av Glassverket boligsameie. Dette er beliggende på gnr. 1, bnr. 3865.
- Glassverket BS fakturerer ikke de enkelte beboere i Fiskestranda BS.
- Felleskostnader for garasje faktureres samlet til Fiskestranda BS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207994340
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,25%
Restsaldo	234 020,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 000,00	
Fjernvarme	1 000,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	577,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 684,-
Annen formue:	1 700,-
Gjeld:	27 039,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207994340
Restsaldo:	26 002,22
Kapitalkostnader:	1 231,56

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 26 002,22,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Severin Ege Helland, e-post: fiskestranda@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: fiskestranda@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4319

Fiskestranda Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Fiskestranda Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 17:00, Peppes Pizza, Tollboden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fiskestranda Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslått møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret fastsettes på årsmøte.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Helland	Glassverket 42 J
Styremedlem	Stig Kristiansen	Glassverket 42 G
Styremedlem	Sveinung Tord Røsaker	Glassverket 42 F

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fiskestranda Boligsameie
Sameiet består av 9 seksjoner.
Fiskestranda Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997626737, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:
1 3779

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fiskestranda Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er ingen revisor.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 58 836.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 158 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i MOSS kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fiskestranda Boligsameie.

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92559665. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Lån
Fiskestranda Boligsameie har lån i OBOS banke.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FISKESTRANDA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 626 737, KUNDENR. 4319

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	572 772	523 272	577 000	595 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**572 772**	**523 272**	**577 000**	**595 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 230	-4 500	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-25 040	-24 075	-25 500	-26 500
Konsulenthonorar	5	-7 100	-9 380	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-229 392	-161 505	-76 000	-158 000
Forsikringer		-75 821	-69 890	-90 000	-80 000
Kommunale avgifter	7	-64 600	-76 328	-60 000	-62 000
Energi/fyring	8	-137 000	-147 202	-128 800	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 954	-39 023	-42 000	-44 000
Andre driftskostnader	9	-3 835	-4 880	-3 000	-3 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-624 678**	**-566 512**	**-472 800**	**-552 000**
DRIFTSRESULTAT		**-51 906**	**-43 240**	**104 200**	**43 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	979	564	0	0
Finanskostnader	11	-28 826	-30 249	-27 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-27 847**	**-29 685**	**-27 000**	**-23 000**
ÅRSRESULTAT		**-79 753**	**-72 925**	**77 200**	**20 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-79 753	-72 925		

FISKESTRANDA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 626 737, KUNDENR. 4319

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 653	74 642
Andre kortsiktige fordringer	12	2 988	0
Driftskonto OBOS-banken		79 179	330 205
SUM OMLØPSMIDLER		**125 820**	**404 847**
SUM EIENDELER		**125 820**	**404 847**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-261 253	-181 500
SUM EGENKAPITAL		**-261 253**	**-181 500**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	320 089	411 536
SUM LANGSIKTIG GJELD		**320 089**	**411 536**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 000
Leverandørgjeld		56 787	169 646
Påløpte renter		2 340	165
Påløpte avdrag		7 857	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 984**	**174 811**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**125 820**	**404 847**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Fiskestranda Boligsameie

Lars Helland Stig Kristiansen Sveinung Tord Røsaker

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	463 500
Fjernvarme	108 000
Bod nr 2	1 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**572 772**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 100**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-166 437
Drift/vedlikehold VVS	-14 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 039
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-229 392**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-48 444
Renovasjonsavgift	-16 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-64 600**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 314
Fjernvarme	-128 686
SUM ENERGI / FYRING	**-137 000**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-156
Kontor- og datarekvisita	-619
Bank- og kortgebyr	-2 150
Velferdskostnader	-910
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 835**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	979
SUM FINANSINNTEKTER	**979**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 826
SUM FINANSKOSTNADER	**-28 826**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilggodebeløp fra Glassverket Boligsameie-utbetales i 2024	2 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 988**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	88 464	
Nedbetalt i år	91 447	
		-320 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-320 089**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 4319 **Selskapsnavn:** Fiskestranda Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Fiskestranda Boligsameie

Organisasjonsnummer: 997626737
Møtet ble avholdt 15. april kl. 17:00, Peppes Pizza, Tollboden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslått møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Helland velges som protokollvitne. Ole-Christian Aslaksen fører protokoll.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret fastsettes til 38.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stig Kristiansen
Sveinung Tord Røsaker

Følgende stilte til valg:
Stig Kristiansen
Sveinung Tord Røsaker

Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Lars Helland /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for FISKESTRANDA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 997626737
Møtet ble avholdt 4. mars kl. 17:00, Peppes Pizza, Tollboden..

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole-Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Kari Elisabeth Ørstad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 56.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Helland

Følgende stilte til valg:
Lars Helland

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Kari Elisabeth Ørstad /s/

Vedtekter
for
Fiskestranda Boligsameie

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Oppdatert på ordinært årsmøte 18.3.2019

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 1 bnr. 3779 i Moss kommune med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 9 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Til bruksretten følger også en eksklusiv bruksrett til del av sameiets fellesareal utomhus på begge sider av boligen (plattinger / hage). Alle byggearbeider m.v skal søkes styret. Med den eksklusive bruksretten følger også plikt til vedlikehold som for bruksenheten for øvrig. Øvrige seksjonseiere har rett til å ferdes over arealene ved behov. Bruksretten kan omgjøres ved vedtektsendring.

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.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.
Endring / påbygging av platting / terrasse og skillevegger kan ikke gjøres uten styrets forutgående godkjenning, og skal skje etter en standard fastsatt av styret.

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

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet 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 de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Takterrasse inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av takterrassen, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder hager er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier kan ikke plante busker / hekk uten styrets forutgående godkjenning.

§ 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, jf eierseksjonsloven § 26. 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, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16.PARKERING / BODER

Hver seksjon i Fiskestranda BS har tinglyst bruks- og adkomstrett til P-plass og garsjebod i garasjeanlegget som tilhører og driftes av Glassverket boligsameie. Dette er beliggende på gnr. 1, bnr. 3865. Glassverket BS fakturerer ikke de enkelte beboere i Fiskestranda BS. Felleskostnader for garasje faktureres samlet til Fiskestranda BS.

Husordensregler for Fiskestranda Boligsameie.

§1 Alminnelige bestemmelser.

Husordensreglenes formål er å sikre alle sameiere/beboere et trivelig bomiljø det er derfor nødvendig at reglene overholdes – Alle plikter å sette seg inn i Vedtekter samt Husordensregler!

Alle sameiere/beboere må i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden omkring rekkehusene.

Sameieren må påse at bruken av rekkehuset ikke er til sjenanse for andre sameiere/beboere, dette gjelder også leietagere og besøkende!
Det skal være ro mellom kl 23.00 til kl 06.00 alle dager.
Tv/radio, musikkanlegg og instrumenter må alltid benyttes hensynsfullt.

Klager på sjenerende støy rettes i første omgang til støyende sameier/beboer, hvis dette ikke hjelper skal klagen rettes skriftlig til styret.

§2 Utvendige fellesareal.

Utvendige fellesareal må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

Sykler skal plasseres på anviste plasser, en utvendig plass pr rekkehus – resterende sykler må oppbevares i utvendig bod eller i lager container.

Personlige eiendeler tillates selvsagt plassert på tre platting i forbindelse med inngangsparti eller på terrasse i 1etg.
Utover dette tillates det ikke plassert personlige eiendeler utvendig, det være seg også inngripen/beplantning på plen på terrassesiden.
Årsaken til disse begrensningene er med tanke på vedlikehold/ukentlige vaktmester tjenester.

Søppelrom skal kun benyttes til angitt formål, kildesortering er pålagt.
Det skal ikke hensettes avfall som ikke får plass i angitte fraksjons dunker.

§3 Ytre innretninger.

All fysisk inngripen skal godkjennes av styret. Det være seg montering av flaggstenger, skilter, markiser (fargevalg/leverandør av markiser er besluttet av styret – ref mottatte informasjon), persienner, varmepumper, radio og tv antenner osv.
Den enkelte sameier/beboer kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i sameiet uten godkjenning/pålegg ifra styret.

§4 Grilling.

Grilling på terrasser/balkonger er kun tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill, bruk av kull og tennvæske er forbudt. Dette med tanke på brannsikkerhet!
Grillingen må ikke være til sjenanse for andre sameiere/beboere.

§5 Bruk av motorkjøretøy.

Biler og mopeder/andre kjøretøy skal plasseres på anviste plasser utenfor sameiets eiendom.
Dvs langs vei – ved/i lager container.

§6 Husdyr.

Styret må søkes ved et eventuelt husdyrhold.

§7 Framleie.

All framleie/utleie skal meldes til styret og forretningsfører med kontakt navn/telefon og adresse.

§8 Mislighold.

Den enkelte sameier må for øvrig rette seg etter pålegg i fra styret og kan bli erstatningspliktig ved brudd på husordensreglene. Styret kan ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensreglene pålegge sameier å selge seksjonen.

Hilsen Styret i:

Fiskestranda Boligsameie.

KOMMUNE	FERDIGATTEST			
Moss kommune **Plan og byggesak,**	Saksnr 09/4498		Løpenr 13/16306	
	Eiendom/byggested Glassverket 42 A-J			
	Gnr 1	Bnr 3779	Festenr	Seksjonsnr 1-9

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Selvaag Bolig Modulbygg as Postboks 544 Økern 0512 Oslo	Selvaag Boligutvikling 1 as Postboks 544 Økern 0512 Oslo

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:
Nybygg rekkehus, 9 stk. boliger Glassverket 42 A-H og 42 J.

Tillatelsen omfatter
Alle boligene

Vedtak fattet av Plan og byggesak:	Vedtak dato	Saksnr
Teknisk utvalg	18.11.2011, rammetillatelse	130/09
Delegert for teknisk utvalg	25.05.2011, igangsettingstillatelse	170/11
	02.09.2011, endringstillatelse	332/11

Merknader:

Ferdigattesten gis med bakgrunn i innsendte dokumenter, inkl. kontrollerklæringer, mottatt 22.03.2013.
Det foreligger godkjent ferdigmelding på sanitærarbeidene.

Parkerings- og renovasjonsløsning for boligene er i garasjekjeller på Gnr. 1/Bnr.1248. Det forutsettes at rettigheten er tinglyst.

Ansvarlig UTF og KUT:
Selvaag Bolig Modulbygg as, Lørenvangen 22, 0512 Oslo
Entreprenør Kjell Mørk as, Kalnesbrekka 4, 1712 Grålum
Østfold rør as, Trøskenveien 36, 1708 Sarpsborg
RG Oppmåling, Søndre Rekvin 16, 1676 Kråkerøy
Askim & Mysen rør as, Moreneveien 1, 1859 Slitu

Vilkår

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	12.07.2013	for Nils Ellefsen Byarkitekt

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601155948
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992587776	SELVAAG BOLIG ASA		Postboks 544 Økern, 0512 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0104	1	3779

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	1	3779	0	1	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	2	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	3	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	4	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	5	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	6	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	7	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	8	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei
0104	1	3779	0	9	1 / 9	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 853645 Tinglyst: 19.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/853645/200
Uthentet 2025-02-05 10:15

Returneres etter tinglysning til
OBOS Forvaltor AS
PB. 107
1401 Ski

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

Begjæring om S13/2011
x **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**
Ref. 1000

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0104	Moss kommune	1	3779		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992 587 776	SELVAG BOLIG AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	1	B	13	B			25	B			37				49			
2	B	1	B	14	B			26	B			38				50			
3	B	1	B	15	B			27	B			39				51			
4	B	1	B	16	B			28	B			40				52			
5	B	1	B	17	B			29	B			41				53			
6	B	1	B	18	B			30	B			42				54			
7	B	1	B	19	B			31	B			43				55			
8	B	1	B	20	B			32	B			44				56			
9	B	1	B	21	B			33	B			45				57			
10	B			22	B			34	B			46				58			
11	B			23	B			35	B			47				59			
12	B			24	B			36	B			48				60			
Sum tellere:				9				= sum nevner:				9							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
22/9-11	ARNSTEIN SANDNES

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle?registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Oslo 22/9-11	Arnstein Sannes	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

MATRIKKELFØRT
Dato: 17/10-11 S. Skaglund
MOSS KOMMUNE

Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
1	3779			Moss

Dato	Stempel og underskrift
10. oktober 2011	Helge Sjøvik

MOSS KOMMUNE
Oppmålingsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
22/9-11	ARNSTEIN SANDNES

Utskrift

513/2011

B1/3

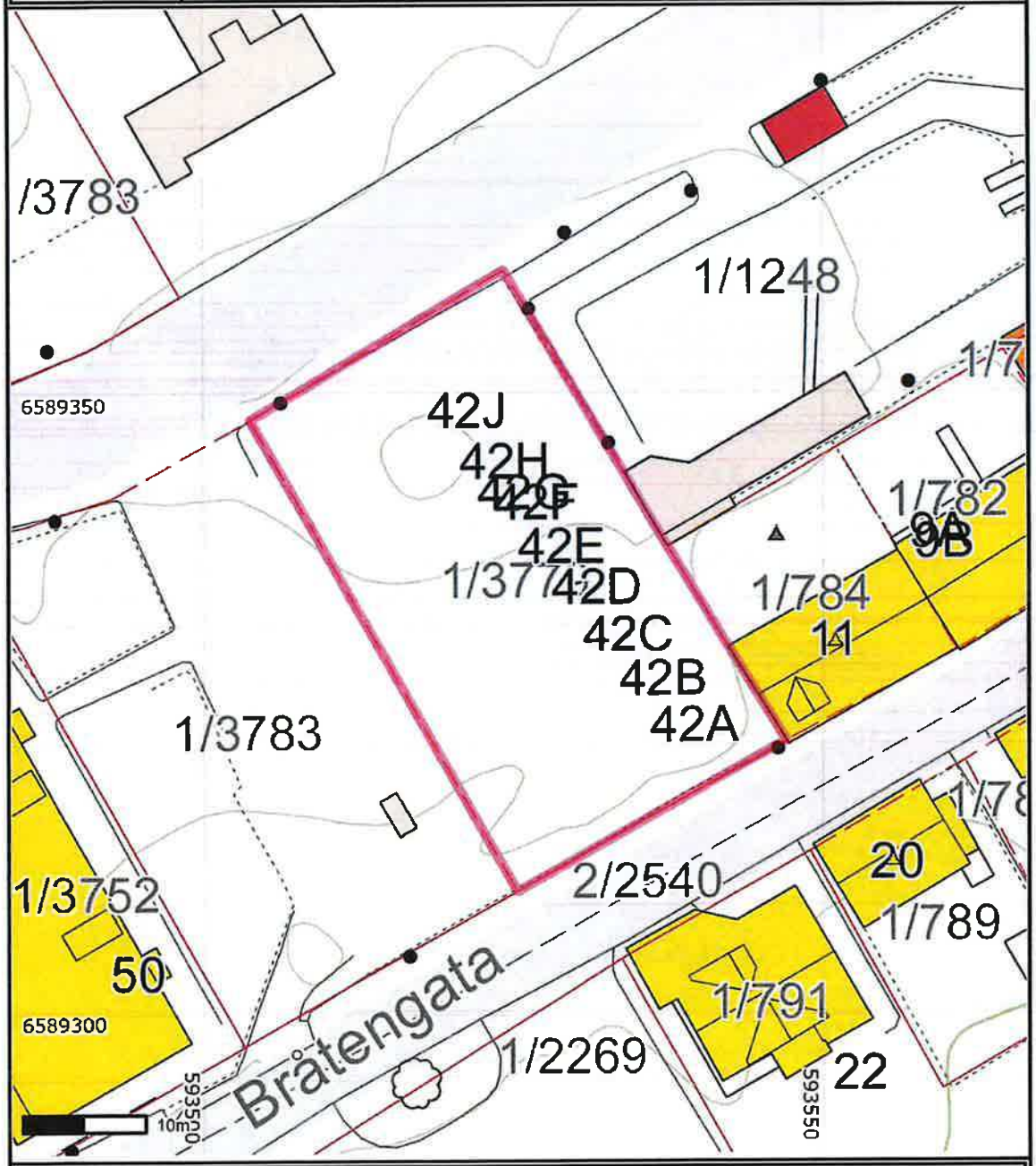
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 3779	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: GLASSVERKET 42A, 1515 MOSS, med flere			
Hj.haver/Fester:				

MOSS KOMMUNE

Dato: 7/10-2011 Sign:

Målestokk 1:500

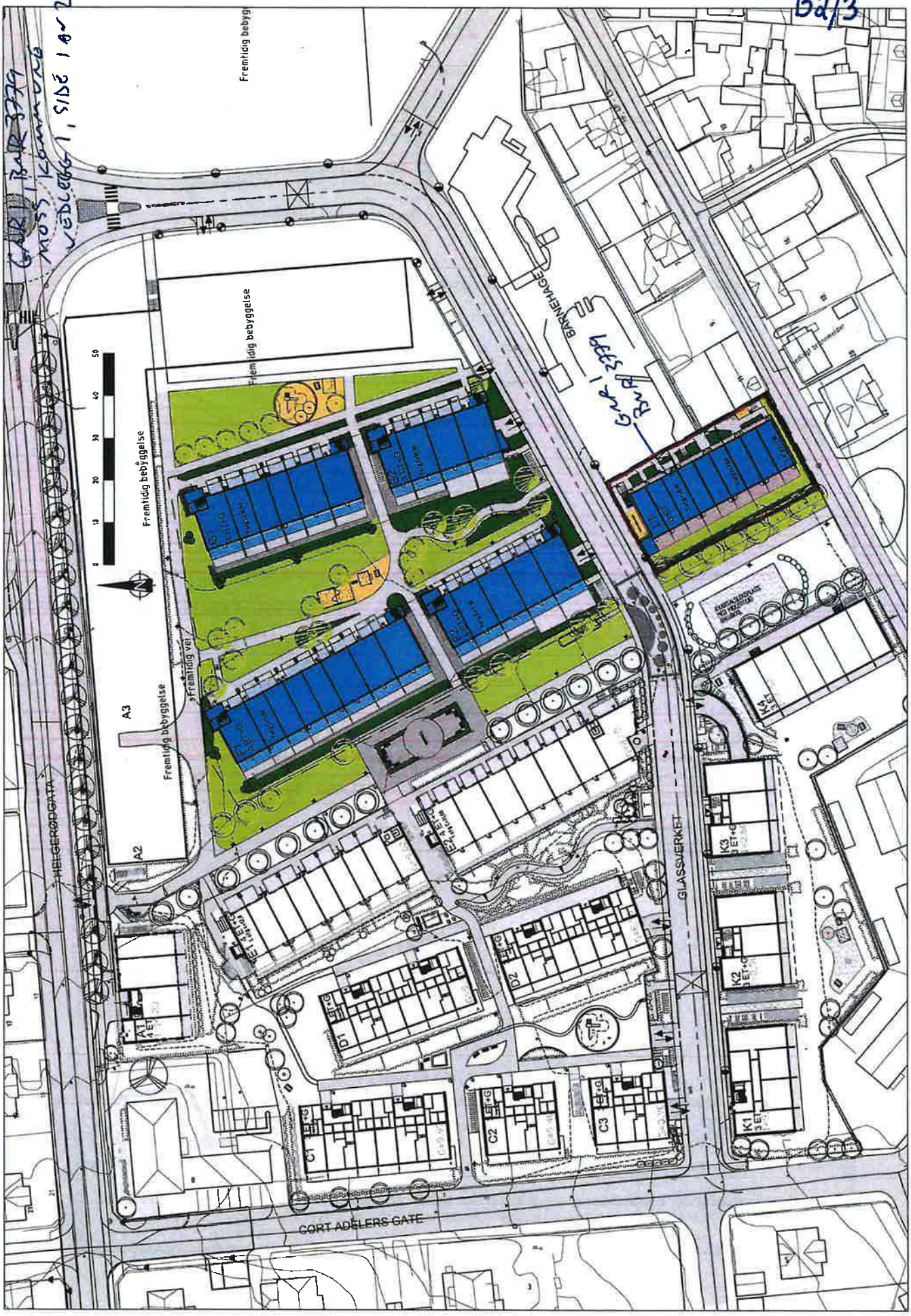


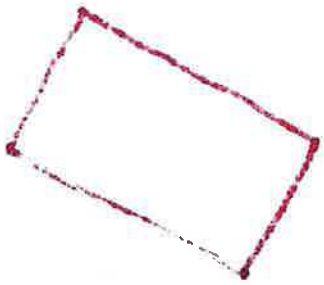
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/853645/200
Uthentet 2025-02-05 10:15

B2/3

GNR 1 BNR 3779
MOSS KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 1 AV 2

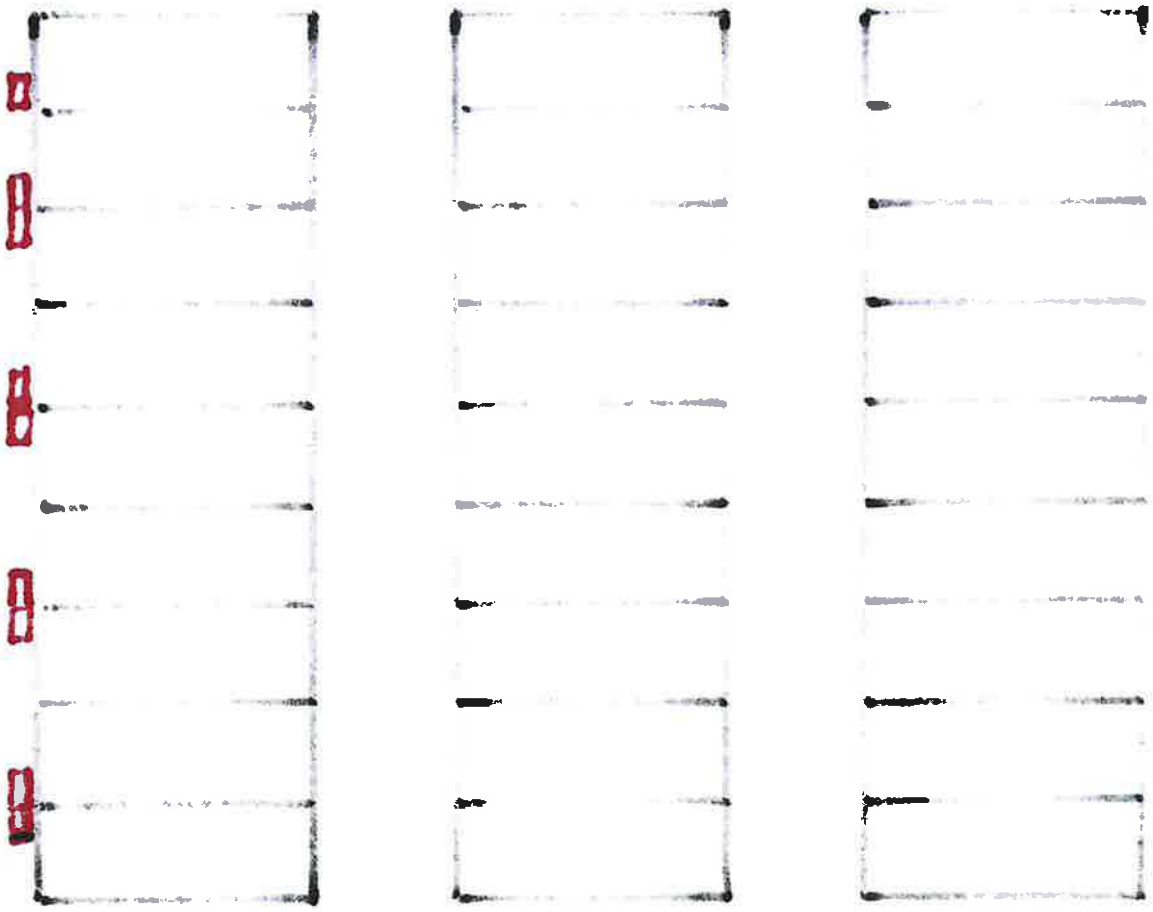




GNR. 1, BNR 3729 Moss kommune

B3/3





SAMTYKKE TIL

TINGLYSING GNR. 1 BNR. 1248 i MOSS KOMMUNE

Vedrørende urådighet tinglyst 09.06.2004 dagboknr. 5520.

Vi, Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr 971 155 477 samtykker til tinglysing av seksjonering som fraskilles fra bnr. 1 snr. 1248 i Moss kommune.

Oslo, 28.02.2011
Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr 971 155 477

Anita Måna
Anita Måna

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt (vårt) nærvær.

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

.....
Navn (blokkbokstaver)

Hege R. Skåland
Signatur

.....
Adresse

Oversiktskart

Adresse: **Glassverket 42J, 1515 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/3779/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1053 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025



Matrikkelkart

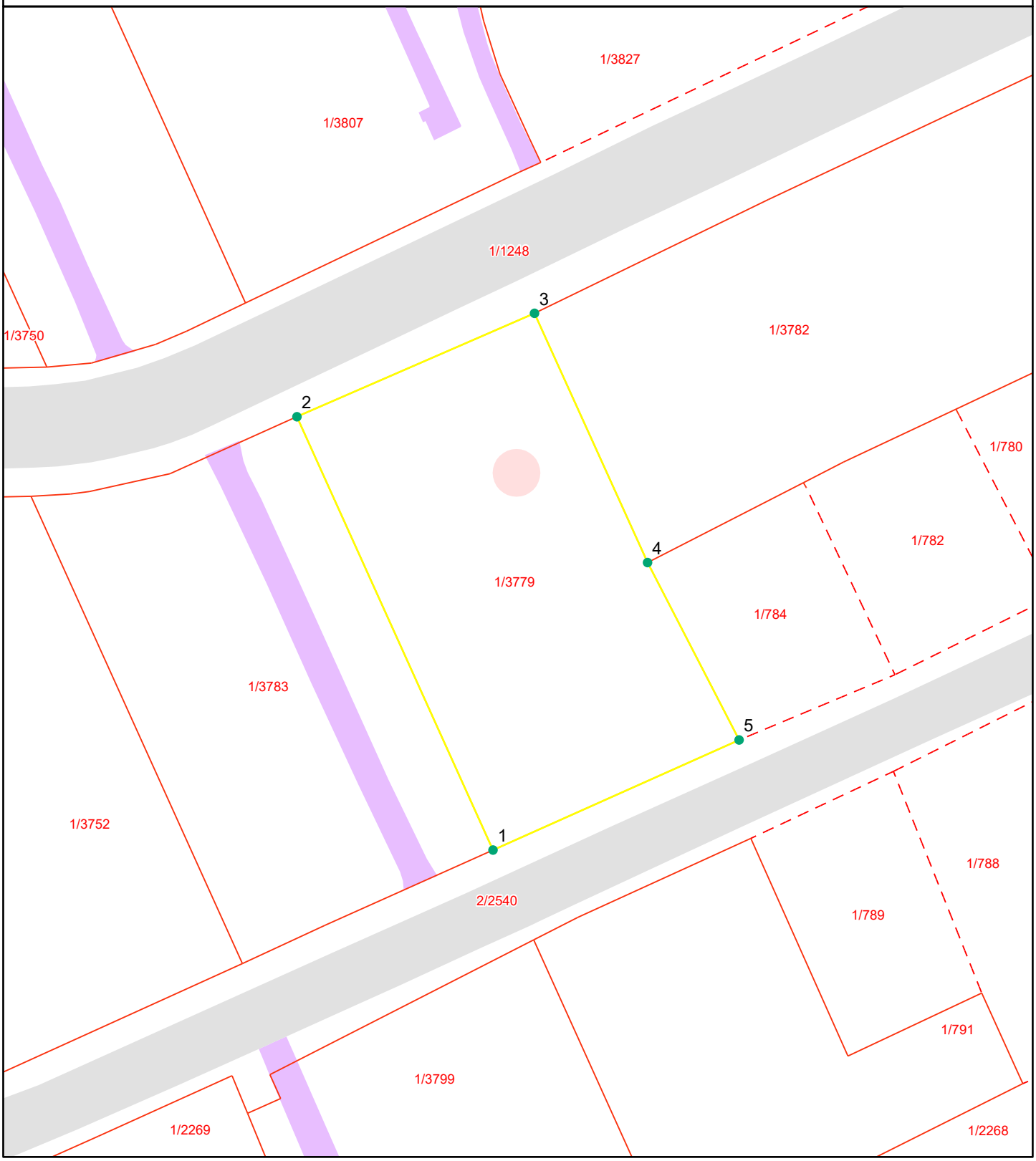
Adresse: **Glassverket 42J, 1515 Moss**
Gnr/bnr: **3103/1/3779/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1053 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1053 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6596224.09	253259.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	43.83	0
2	6596264.01	253241.49	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	23.9	0
3	6596273.55	253263.41	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	25.23	0
4	6596250.58	253273.84	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	18.4	0
5	6596234.23	253282.29	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	13	24.87	0

GNR. 1, BNR. 3783 I MOSS KOMMUNE - ERKLÆRING OM GASSTANK

Rett til å ha og ha liggende gasstank i grunn

Gnr. 1, bnr. 3741, 3750, 3752, 3760 og 3779 gis tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å ha liggende gasstank i grunnen på gnr. 1, bnr. 3783, herunder tilhørende utstyr og forgreninger til kommunal vei, som vist i vedlagte kartbilag, Bilag 1.

Rettighetshaverne skal ha rett til adkomst, bruk, drift, vedlikehold og utskifting av gasstanken og tilhørende utstyr/forgreninger . Rettighetshaverne bekoster all drift og vedlikehold av sitt gasstanken, dens utstyr/forgreninger for egen regning.

2 Tinglysning

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 1, bnr. 3783 i Moss kommune og skal ikke kunne avlyses uten samtykke fra plan- og bygningsmyndighetene Moss kommune.

* * * *

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Oslo , den 16/4 2012

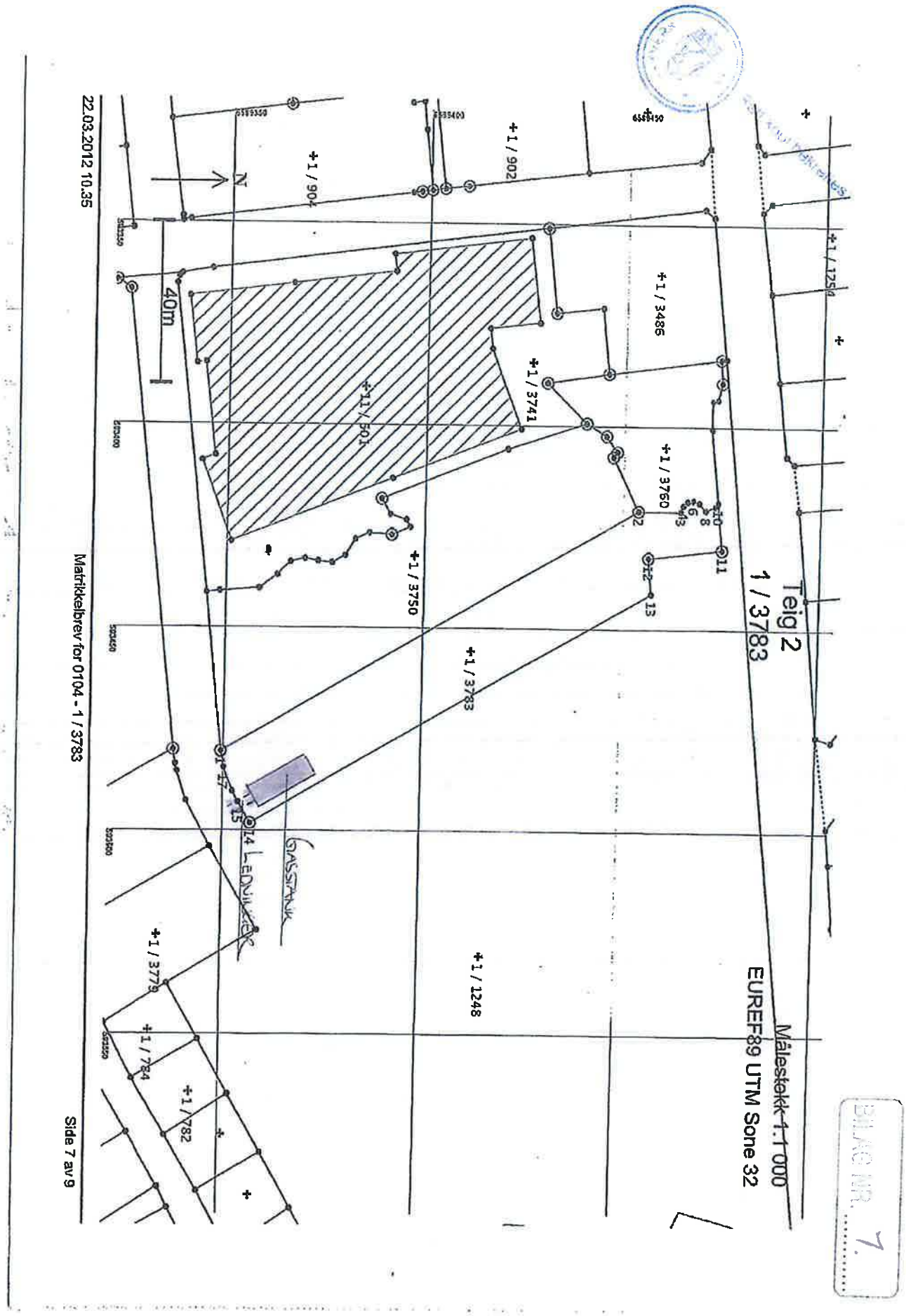
Hjemmelshaver til gnr. 1, bnr. 3783 i Moss
Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

Erlend Rølles, advokat
Ihht. fullmakt

Doknr: 300321 Tinglyst: 18.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglyst i alle sm som rettighet haver.

STATENS KARTVERK


22.03.2012 10.35
Matrikkelbrev for 0104 - 1 / 3783
Side 7 av 9
Teig 2
1 / 3783
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
40m
N
+1 / 902
+1 / 904
+1 / 1254
+1 / 3486
+1 / 3741
+1 / 3760
+1 / 3750
+1 / 3783
+1 / 1248
+1 / 3779
+1 / 784
+1 / 782
+1 / 501
GRASSTANK
14 LEDNINGER
BILAG NR. 7.

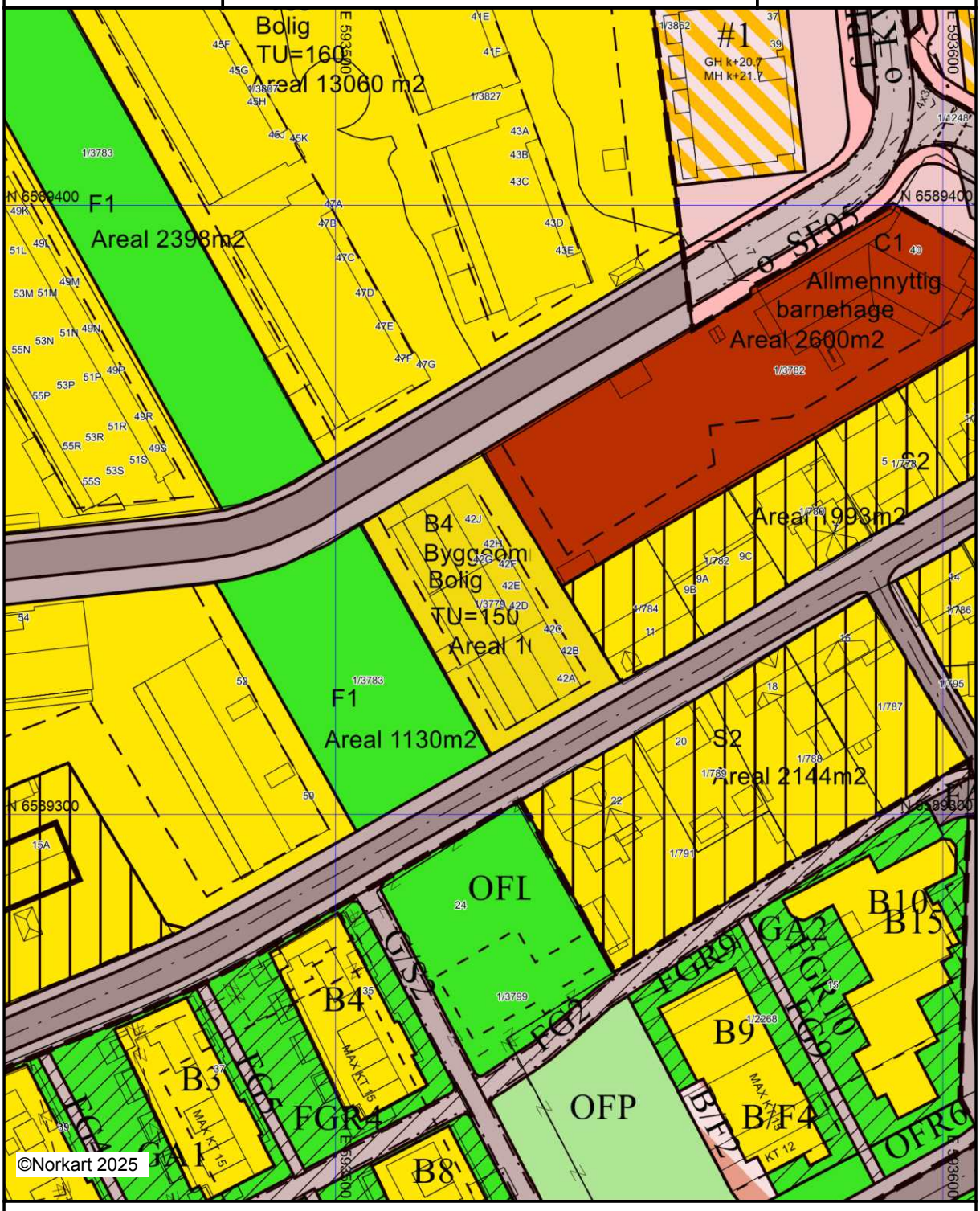
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3779/0/2
Adresse: Glassverket 42H
Dato: 04.02.2025
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
- Blokkbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Garasjeanlegg

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLASSVERKTOMTA, GNR. 1 BNR. 1248, M.FL.
Dato: 21.05.2002
Revidert: 28.10.2002 / 21.02.2003 / 29.04.2003
Vedtatt bystyret 29.04..2003

§1
Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket *kartnr.* Og datert *dato.*

§2
Formål
Området reguleres til:
- Byggeområder
  - Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8)
  - Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt A1, A2)
  - Allmennyttig formål – barnehage (felt C1)
  - Allmennyttig formål - klubbhus, bevertning (felt E1)
- Offentlige trafikkområder (felt T1, T2, T3, T4, T5)
  - Vei
  - Fortau, gangareal, plass
  - Gang-/ sykkelvei
  - Parkering
- Friområder
  - Park, lek, opphold (felt F1, F2, F3)
  - Friluftsområde i sjø
- Spesialområder
  - Bevaring/ bolig (felt S2, S3)
  - Bevaring/ bolig, forretning, kontor (felt S1)
  - Bevaring/ kontor (felt S4)
  - Kulturvern/ park (felt S5)
  - Småbåthavn
  - Frisiktsone ved veg
- Fellesområde
  - Gårdsrom (felt G1)
- Kombinerte formål
  - Offentlig trafikkområde/friområde (felt T/F4)

§3
Byggeområder
a) *Utnyttelse*
Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige den TU som er angitt på reguleringskartet.
Åpne eller overdekte balkonger med inntil 2.5 meter dybde ut fra fasadeliv skal ikke regnes med i bruksarealet.
Arealer på bakkeplan mot gate, torg, gangstrøk, friområde eller boligenes uteområde regnes som en del av bruksarealet i 10 meters dybde inn fra fasadeliv mot bakenforliggende underetasje på samme plan , dersom fri høyde mellom himling og utenforliggende terrengnivå er over 1,5 meter.
Lavereliggende arealer eller bakenforliggende arealer på samme plan regnes ikke med i bruksarealet.

b) *Bruk*
De forskjellige feltene skal ha bruk i henhold til reguleringen, med følgende presiseringer:
- I feltene B1 og B2 tillates kontorer, forretninger, bevertning og annen strøkstjenlig virksomhet mot Helgerødgata og adkomsttorg/ plass inntil totalt 3.000 m2 BRA og i felt A1 inntil 2000 m2 BRA.
- I feltene B5 og B6 tillates forretninger, bevertning og annen strøkstjenlig virksomhet i første etasje mot Sjøgata med adkomst fra denne. For hvert av feltene B5 og B6 tillates totalt max. 200 m2 forretningsareal.

c) *Plassering*
Bebyggelsen skal plasseres innen byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense er lagt i formålsgrense skal adkomstsoner, utvendig trapper og lignende ligge innenfor byggegrensen.
Langs Cort Adlersgate tillattes ikke balkonger strukket ut over byggegrensen.
I øvrige deler av planområdet kan det over 1. etasje tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over grense for bebyggelse. Kjelleretasje tillates trukket ut over byggegrensen.
Frittliggende boder (sports-, sykkel og avfall) kan plasseres utenom angitte byggegrenser.
Langsgående bebyggelse mot Cort Adlersgate i B1 skal deles i minst tre bygningsvolumer. Øvrig langsgående bebyggelse i nord / sydlig retning i feltene B1 og B2 skal deles i minst to bygningsvolumer tilpasset gangforbindelse på tvers av området.
Gjennom felt B5 skal det innpasses en offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom Bråtengata og Sjøgata med gangforbindelse til barnehage.

d) *Høyder*
Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder og tilhørende maks antall etasjer som angitt på plankartet. Ved fallende terreng kan det i enkelte bygg bli delvis lyse arealer i ytterligere en etasje.
I felt B1 og B2 skal bebyggelsen avtrappes mellom maks. gesimshøyder / etasjeantall fra nord til sør. For bebyggelse langs Helgerødgata tillates inntrukket toppetasje med gesimshøyder som vist på plankartet. Det tillates etablert takterrasser, som kan overdekkes med pergola eller andre solavskjermende konstruksjoner. Over angitt gesimshøyde tillates takoppbygg med inntil 15% av takarealet for nødvendig heisoppbygg, trappehus, tekniske installasjoner og servicerom for takterrasser. Eventuelle takoppbygg skal i størst mulig grad samles. Vertikale heis-, trapp- og terrassekonstruksjoner kan legges i eller utenfor fasadeliv og overskride angitt gesimshøyde.

e) *Utearealer*
Alle utearealer som ikke brukes til trafikkformål skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Utearealer til boligene skal følge kommunens gjeldende norm for boliger i Moss sentrum. Deler av avsatt friareal kan medregnes som uteareal for boligene i felt B1-6 og A1-2. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger, og dessuten opparbeidet fellesareal. Gjennom feltene B1 og B2 skal det anlegges en tverrgående gangvei fra vest til øst.

f) *Parkering*
Parkering skal ordnes på egen tomt eller i fellesanlegg med minimun 1 p-plass pr. boenhet.
For feltene A1, A2 og B1 – B6 skal parkering løses i underjordiske eller skjulte anlegg. Handicap-parkering og gjesteparkering kan tillates lagt på bakkeplan.
Parkeringsdekning for kontor, handel og service følger vedtatt norm i sentrumsplanen.

g) *Utforming*
Ny bebyggelse som blir liggende i tilslutning til de gamle bygningsmiljøene bør utformes slik at det er samspill mellom ny bebyggelse og de historiske strukturene med hensyn til målestokk, uttrykk, osv.

§4
Offentlige trafikkområder

a) I felt T1 skal det opparbeides bedre fortau/gang-/sykkelveg langs Helgerødgata. Det skal langs sydsiden av veien opparbeides sykkelfelt i 1,5 bredde som vist på plankart. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.
Eiendommene i B8 er vist med ny adkomst fra henholdsvis Cort Adlers gate og Oda Krohgs gate som vist på plankart.
Alle planer / tegninger for T1 skal forelegges og godkjennes av Vegvesenet før igangsettelse.

b) Der felt T2 og T3 (Bråtengata) krysser felt F1 skal veibanen gis en fartsdempende behandling med brustein, armert gress eller lignende.

c) For felt T3 (Bråtengata, Vestre Kanalgate, Sjøgata øst og forbindelsen mellom Bråtengata og Sjøgata syd) opprettholdes bruk som eksisterende.

e) Parkeringsareal på felt T5 er vist opparbeidet med innslag av grøntstruktur og beplantning.

f) Fjordgløtt 19 skal ha adkomst fra Fjordgløtt via offentlig kjørbar gangvei.

§5
Friområde – park, lek, opphold

a) Alle nye friområder er vist med parkmessig beplantning.

b) Det skal etableres en gjennomgående gang-/ sykkelvei gjennom hele F1 fra Helgerødgata til Sjøgata. Gang-/ sykkelforbindelsen i F1 skal opparbeides slik at den kan benyttes til servicetrafikk til byggeområdene B1 – 6.

c) Felt F1 mellom B3 og B4 er vist opparbeidet med kvartalslekeplass ca. 10x20m.
d) Felt F1 mellom B5 og B6 er vist opparbeidet med balløkke.

§6
Friområde i sjø
Området kan benyttes til bading. Det tillates ikke brygger eller andre fortøyningsanlegg.

§7
Spesialområder – bevaring
For feltene S1, S2 og S3 skal alle ytre endringer, påbygg, tilbygg eller evt. nybygg behandles og godkjennes av antikvariske myndigheter.
a) Bygningsmiljøet innen felt S2 skal bevares og videreutvikles.
For ny bebyggelse innen området gjelder:
- Bygningenes form og størrelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

For eksisterende bebyggelse gjelder:
- Ved ombygning, modernisering eller utskifting av bygningselementer skal eksisterende eller opprinnelig utførelse, dimensjonering og materialbruk legges til grunn.
- Enhver søknad om riving skal behandles og godkjennes av antikvariske myndigheter.

b) Bygningene innen felt S3 som vist på plankart skal bevares.
c) Bygning innen felt S4 som vist på plankart skal bevares. Eksisterende tilbygg kan ombygges, tilbygges eller erstattes i samråd med antikvariske myndigheter.

§8
Spesialområde kulturvern – park
For felt S5 skal eksisterende bygninger og anlegg og treplantinger bevares. Alle tiltak som er søknads- eller meldepliktig skal behandles og godkjennes av antikvarisk myndighet. Bygninger og anlegg skal ved vedlikehold og evt. fornyelse, opprettholdes evt. tilbakeføres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand. Nye anlegg eller bebyggelse skal tilpasses vernehensynet.

§9
Spesialområde – småbåthavn
I området kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter. Annen fortøyning tillates ikke.

§10
Spesialområde – frisiktsone ved veg
Innenfor fristktsoner markert på plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende konstruksjoner, beplantning eller annet høyere enn 0,5 m over vegens plan.

§11
Allmennyttig formål -
Felt C1: Område C1 reguleres til allmennyttig formål - barnehage.
Det kan oppføres bebyggelse innen byggegrense, gesimshøyde og TU som vist på plankart. Bebyggelsen skal utformes slik at den på en bevisst måte danner en romlig avgrensning av adkomsttorget. Felt T/F4 tillates benyttet som manøvreringsareal for biladkomst.

Felt E1: Område E1 reguleres til allmennyttig formål - klubbhus, bevertning.
Det kan oppføres bebyggelse innen byggegrense, gesimshøyde/etasjeantall og TU som vist på plankart. Uteareal og bebyggelse skal utformes slik at den knyttes til regulert friområde.

§12
Fellesareal
Felt G1 skal være felles for feltene A1 og A2.

§13
Kombinert formål – offentlig trafikkområde/friområde – felt T/F4
Det tillattes innkjøring til garasje for A1 og adkomst til C1 på feltet. Området skal opparbeides parkmessig. Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

§14
Bebyggelsesplan
Før det kan oppføres anlegg og bebyggelse innen feltene A1, B3, B4, B5, B6 og C1skal det være godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og utforming, med cotehøyder, etasjeantall og volumangivelser.
- Forholdet til og samspill med eksisterende bebyggelse.
- Dokumentasjon av innsynsproblematikk for felt B3 og B4.
- Fordeling av forskjellige formål.
- Dimensjonering og opparbeidelse av uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad og grøntstruktur med beplantning.
- Bilatkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitt plasser for forskjellige virksomheter og for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.

§15
Miljøhensyn, støy og forurensning
a) De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy og luftforurensning skal følges. Støy fra anleggsvirksomhet skal følges i henhold til kap.2 i Forskrift om begrensning av støy – tillegg til helseforskriftene for Oslo by, 1975.
b) Tilfredsstillende inneklima skal sikres i henhold til gjeldende retningslinjer.
c) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av masser. Ved masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av massene før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensning vurderes og evt. avbøtende tiltak iverksettes.

§16
Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten og tilliggende del av F1 i henhold til §69 i plan – og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:
- Disponering av alle utarealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer, herunder endelig plassering av gangveier over felt B1 og B2.
- Opparbeiding av alle ubebygde arealer .
- Høydeforhold, terrengtilslutning, vegetasjon og beplantning.
- Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner.
- Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier.

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt A1 og/ eller felt A2 skal det i tillegg til utomhusplan utarbeides plan for opparbeidelse av fellesarealet G1.

§17
Rekkefølgebestemmelser
a) Før det gis rammetillatelse på boliger må det foreligge en fremdriftsplan godkjent av Moss kommune som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer, plassdannelser og ubebygde arealer tenkes opparbeidet i forhold til brukstillatelse på aktuelle bygningsavsnitt.
b) Regulert fellesareal G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelsen på felt A1.
c) Kvartalslekeplass (ca. 10x20m) i felt F1 mellom B3 og B4 etableres ved ferdigstillelse av 270 leiligheter. Kvartalslekeplass i felt F1 mellom B3 og B4 skal fungere som balløkke inntil nødvendig grunn for anleggelse av balløkke i felt F1 mellom B5 og B6 er stillet til disposisjon. Balløkken skal ferdigstilles samtidig med B5 / B6.
d) Omlegging av deler av Sjøgata med tilhørende parkering skal ferdigstilles i takt med utbygging og brukstillatelse for henholdsvis B5 og B6.
e) Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse før det foreligger en utbyggingsavtale for opparbeidelse av ny rundkjøring i Helgerødgata og busslomme i krysset mellom Harald Hårfagres gate og Helgerødgata, samt sykkelfelt og gang- og sykkelveg / fortau langs sydsiden og utvidelse av fortau langs nordsiden av Helgerødgata mellom Kanalbrua og Gimlekrysset.

f) Området kan ikke tas i bruk før ny rundkjøring i Helgerødgata og ny busslomme i krysset mellom Harald Hårfagres gate og Helgerødgata er etablert. Øvrige tiltak langs Helgerødgata skal ferdigstilles senest ett år etter første innflytting i planområdet, eller innen ett år etter at grunn er stilt til disposisjon. Med øvrige tiltak menes sykkelfelt og gang- og sykkelveg / fortau langs sydsiden og utvidelse av fortau langs nordsiden av Helgerødgata mellom Kanalbrua og Gimlekrysset, og sanering av avkjørsler til Helgerødgata 30 og 32. Ansvarsfordeling bestemmes gjennom utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Moss kommune.

GNR. 1, BNR. 3783 I MOSS KOMMUNE - ERKLÆRING OM GASSTANK

Rett til å ha og ha liggende gasstank i grunn

Gnr. 1, bnr. 3741, 3750, 3752, 3760 og 3779 gis tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å ha liggende gasstank i grunnen på gnr. 1, bnr. 3783, herunder tilhørende utstyr og forgreninger til kommunal vei, som vist i vedlagte kartbilag, Bilag 1.

Rettighetshaverne skal ha rett til adkomst, bruk, drift, vedlikehold og utskifting av gasstanken og tilhørende utstyr/forgreninger . Rettighetshaverne bekoster all drift og vedlikehold av sitt gasstanken, dens utstyr/forgreninger for egen regning.

2 Tinglysning

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 1, bnr. 3783 i Moss kommune og skal ikke kunne avlyses uten samtykke fra plan- og bygningsmyndighetene Moss kommune.

* * * *

Oslo , den 16/4 2012

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

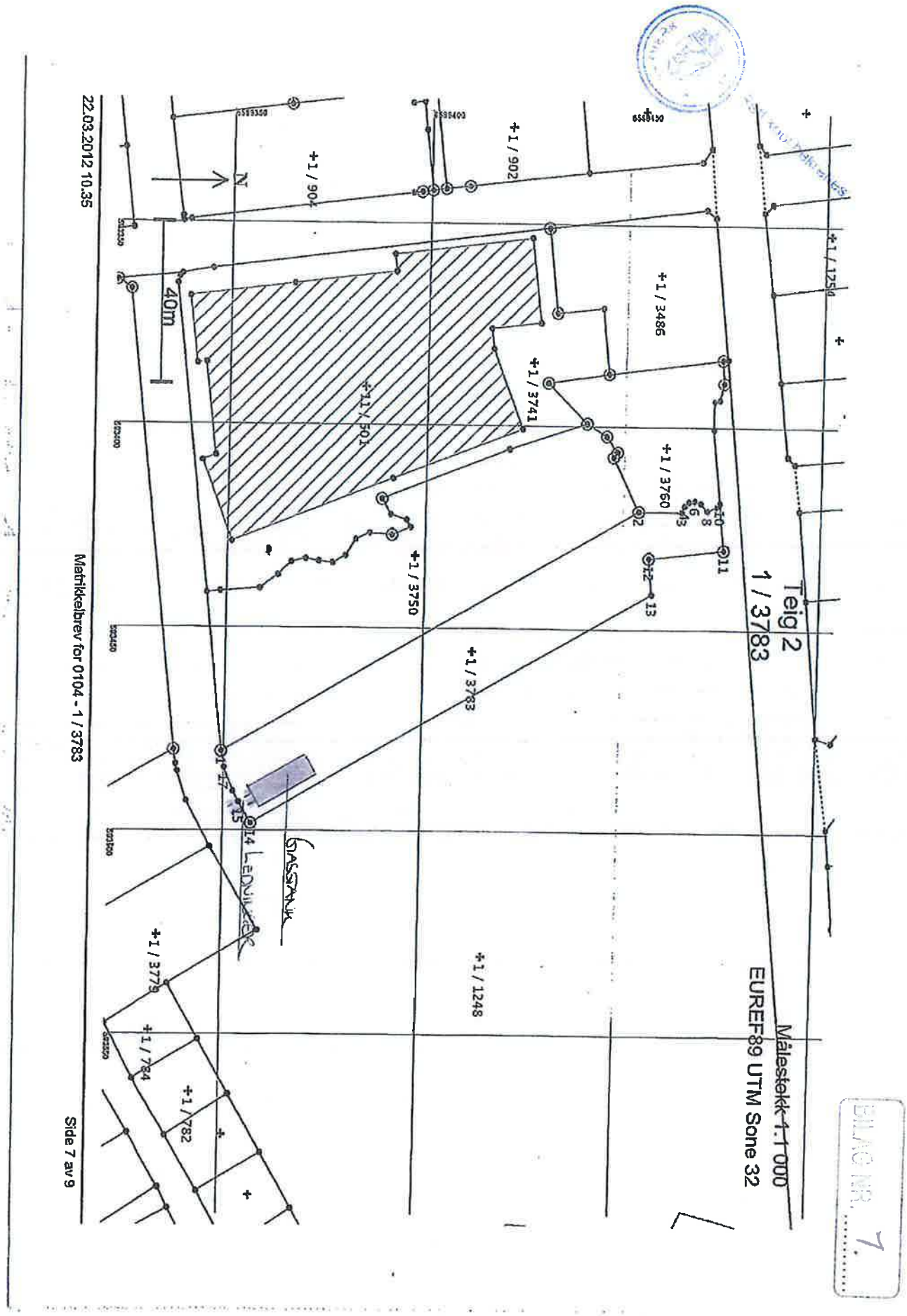
Hjemmelshaver til gnr. 1, bnr. 3783 i Moss
Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

Erlend Rølles, advokat
Ihht. fullmakt

Doknr: 300321 Tinglyst: 18.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglyst i alle sin rettighet haver.

STATENS KARTVERK


22.03.2012 10.35
Matrikkelbrev for 0104 - 1 / 3783
Side 7 av 9
N
40m
Teig 2
1 / 3783
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+1 / 902
+1 / 904
+1 / 1254
+1 / 3486
+1 / 3741
+1 / 501
+1 / 3760
+1 / 3750
+1 / 3783
+1 / 1248
+1 / 3779
+1 / 784
+1 / 782
GRASSTRAK
14 LEDNINGSTRAK
BILAG NR. 7.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glassverket 42 H, 1515 Moss
Gnr. 1, Bnr. 3779, Snr. 2, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250028

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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