



# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Glassverket 63, 1515 MOSS

 MOSS kommune

# gnr. 1, bnr. 3741, snr. 65

**Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22371-1666

Referansenummer: VB1213

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

*Marcus  
Bratland*

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



**Norsk takst**



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

## 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 15,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 113 cm.

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrickerte betongelementer. Vegger med mat plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, spill og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

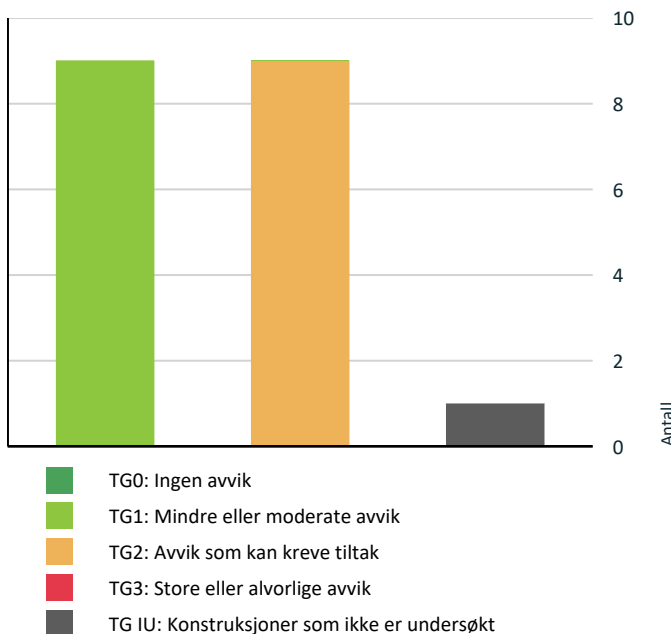
[Gå til side](#)

## Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Innvendig dør - bad [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 15,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til: 113 cm.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med mat plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### TG 2 Innvendig dør - bad

#### Beskrivelse

Glatt innerdør til bad.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, spil og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

##### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktskader, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

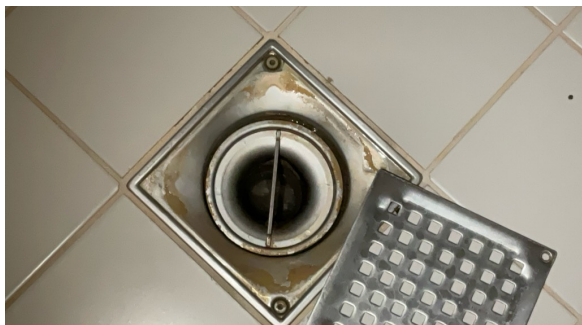
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, spill og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2005**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

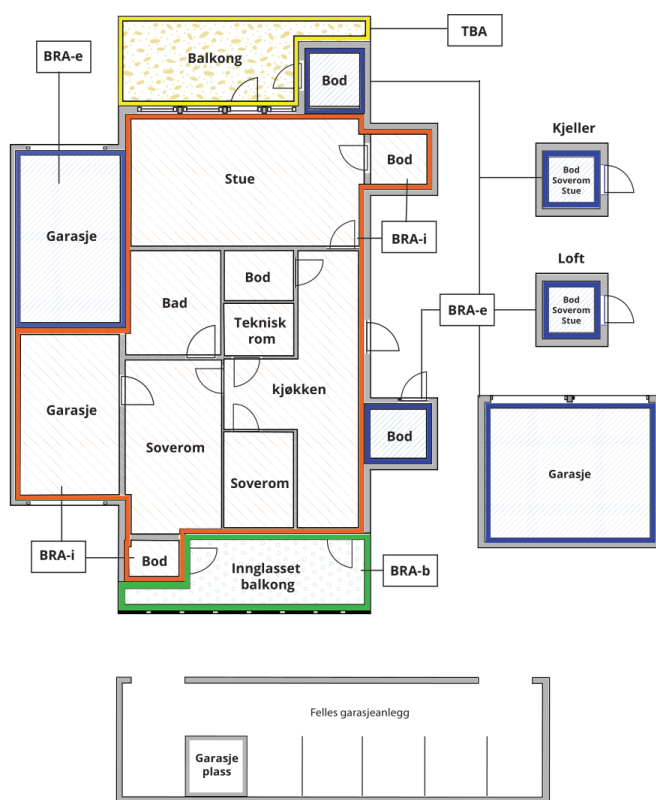
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	15
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soveorm, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,1 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Leieboer	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	3741		65		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Glassverket 63, 1515 MOSS

### Hjemmelshaver

Ole Borge Jensen

### Boligselskap

Glassverket Boligsameie

### Eierandel

46 / 5255

### Forretningsfører

OBOS  
EIENDOMSFORVALTNING AS

### Organisasjonsnr

988815780

### Felles formue

Kr. 16 483 31.12.2025

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8888506			

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

# Egenerklæring

Glassverket 63, 1515 MOSS

08 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glassverket 63	Glassverket 63	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

05/2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 05/2023 til dags dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8888506

## Informasjon om selger

Selger

Jensen, Ole Borge

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 87570449**



TINHOLT EIENDOMSMEGLING BYGDØY ALLÉ AS  
v/Anders Rønvik Pettersen  
Bygdøy allé 60A, 0265 OSLO  
E-post: anders@tinholt.no

Deres ref.: 201260116 . Vår ref.: 6867-1-65

Dato: 09.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Glassverket Boligsameie  
Organisasjonsnr: 988815780  
Seksjonseier: Jensen, Ole Borge  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 65  
Adresse: Glassverket 63, 1515 MOSS  
Seksjonsnummer: 65  
Gnr. 1  
Bnr. 3741

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8888506.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: 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 spesifisering, 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 inkluderer eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Bruksretten til parkeringsplass og bod følger boligen ved salg. Seksjonens evt. gassforbruk avregnes pr. mai/juni. Det innkreves et akonto-beløp hver måned. Forbrukt gass faktureres/godskrives den som ved avregningstidspunktet står som eier av seksjonen. Seksjonene 1, 24 og 44 er ikke tilkoblet gassanlegg. Felles el-uttak i sameiets garasjeanlegg er ikke tilrettelagt for lading av elektrisk drevet kjøretøy. Etablering av ladepunkt er mulig gjennom konseptet LADEKLAR som levers av Hafslund E-CO AS. Informasjon om vilkår og priser finnes på <https://www.ladeklar.no/glassverket-4/> Gassavregning foretas en gang per år, det faktureres / godskrives eier på det tidspunktet. Ved eierskifter må gammel/ ny eier foreta avregning mellom seg. Den enkeltes VV-bereder (elektrisk) er som standard plassert i seksjonens kjøkkenbenk. Kapasitet 120 eller 140 liter. Velforening belastes (50,-) januar hvert år på giro for felleskostnader

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 410,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje/bod	388,00	
Nødvendigholdsfond	126,00	
Felleskostnader	1 896,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	542,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 483,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: [christian.norloff@obos.no](mailto:christian.norloff@obos.no) eller telefon: 22 89 62 96.

**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/Frode Johannessen, e-post:

[glassverketbs@styrerrommet.no](mailto:glassverketbs@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



**OBOS**  
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6867

GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Moss Hotell .

### 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 møtet. 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.

### Annen informasjon

Leietakere kan møte og har talerett, men ikke stemmerett

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GLASSVERKET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Frode Johannessen er valgt.

---

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Resultatregnskap garasje 2025.pdf
  2. De største fakturaene i 2025.pdf
  3. 6867 Gassforbruk 2025.png
  4. 6867 Revisjonsberetning.pdf
  5. 6867 Årsregnskap 2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 129 999.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 129 999,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

På valg:

Jan Danielsen styremedlem for 1 år

Ingun Nedal Olsen styremedlem for 2 år

Heidi Ottesen styremedlem for 2 år

Styreleder Frode Johannessen ikke på valg

Styremedlem Odd Bjarne Wigum ikke på valg

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Ottesen
- Ingun Nedal Olsen
- Jan Danielsen

## Styrets årsrapport

Vi har avholdt 6 styremøter i perioden-

Alle taknedløp er reparert.

Skade etter for tung lift, er ordnet opp. ( 4 befaringer med takstmenn, Obos prosjekt og Lindhaugen)

Rep av sprekker i balkong.

Rep av terskler under brannporter.

Rep av løs pipehatt tak C3

Humlebed

Kontemplasjonsbenken

Ny wi fi i garasjer og bodavdeling

Dugnad med vasking av dekkmerker på blikk på blokkere.

Securitas avviklet.

Renter på våre bankinnskudd.

Råteskader lekeplass utbedret.

Støvfjerning horisontale flater ol i garasjer og bodavdeling.

Rep av lukkemekanisme 2 stk brannspjell

Nytt vaktmester ur for vifte i C garasjen.







# 1 Resultatregnskap - år

## Glassverket Boligsameie

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined - GA6867

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	527 976	527 976	0	527 976	527 976	527 976
LADEINNTEKTER EL-BIL	112 605	0	112 605	0	39 664	0
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>640 581</b>	<b>527 976</b>	<b>112 605</b>	<b>527 976</b>	<b>567 640</b>	<b>527 976</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
STYREHONORAR	-43 333	0	-43 333	0	-30 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-45 120	0	-45 120	0	-43 000	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-373 594	0	-373 594	0	-310 177	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-29 497	0	-29 497	0	-24 369	0
ENERGI / FYRING	-57 062	0	-57 062	0	-56 286	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 717	0	-74 717	0	-103 455	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-623 323</b>	<b>0</b>	<b>-623 323</b>	<b>0</b>	<b>-567 288</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>17 257</b>	<b>527 976</b>	<b>-510 719</b>	<b>527 976</b>	<b>352</b>	<b>527 976</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>						
<b>RESULTAT</b>	<b>17 257</b>	<b>527 976</b>	<b>-510 719</b>	<b>527 976</b>	<b>352</b>	<b>527 976</b>

## De største fakturaene i 2025

Leverandør	Fakturanr.	Fakturadato	Forfallsdato	Status	Ansvarlig	▼ Beløp
 Lindhaugen AS	13387	30.11.2025	30.12.2025	Betalt		375 494,00 kr
 Flogas Norge AS	1323748	03.07.2025	17.07.2025	Betalt		318 242,33 kr
 Flogas Norge AS	1317101	27.01.2025	10.02.2025	Betalt		160 480,93 kr
 Gass Og Energiteknikk AS	4806	04.07.2025	19.07.2025	Betalt		160 061,00 kr
 Torbjørn Lemtun AS Kobber-og Kobber- Og Blikkenslagerverksted Torbjørn...	11082	30.10.2025	29.11.2025	Betalt		91 247,70 kr
 Tryg Forsikring - Codan Tryg Forsikring Nuf	030001534575	22.04.2025	27.05.2025	Betalt		60 084,00 kr
 Tryg Forsikring - Codan Tryg Forsikring Nuf	270000901412	21.10.2025	25.11.2025	Betalt		59 494,00 kr
 Tryg Forsikring - Codan Tryg Forsikring Nuf	100001194278	18.07.2025	25.08.2025	Betalt		59 494,00 kr
 Moss Kommune	100711092	30.01.2025	25.02.2025	Betalt		55 548,34 kr
 Tryg Forsikring - Codan Tryg Forsikring Nuf	280000807469	21.01.2025	25.02.2025	Betalt		49 618,00 kr
 Sarpsborg Data AS	16393	16.10.2025	30.10.2025	Betalt		46 923,75 kr

## Vedlegg 3 til sak 5. Årsrapport og årsregnskap

Gassforbruk 2024 - 2025				
Totalforbruk m3	Totalforbruk Kg	M3 til Kg	Gasspris i perioden	A-konto 2025
2 610,576	5 221,152	2,000	25,122	3 600,00

Til årsmøtet i Glassverket Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glassverket Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0168 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

6867 775 800 679 MVA

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**GLASSVERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 988815780, KLIENTNR. 6867**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 433 625	3 445 006	3 528 000	3 528 000
Ladeinntekter elbil		112 605	39 664	35 000	35 000
Andre inntekter	3	88 837	31 688	40 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 635 066</b>	<b>3 516 357</b>	<b>3 603 000</b>	<b>3 603 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-18 500
Styrehonorar	5	-129 999	-130 000	-130 000	-129 999
Revisjonshonorar	6	-10 313	-9 688	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-135 360	-129 178	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		-85 317	-96 996	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 344 088	-2 047 293	-934 000	-1 172 730
Forsikringer		-225 819	-211 631	-233 000	-260 960
Kommunale avgifter	8	-677 249	-465 871	-470 000	-716 000
Energi/fyring	9	-512 745	-585 833	-450 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-338 160	-360 655	-361 000	-302 950
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 477 380</b>	<b>-4 055 474</b>	<b>-2 815 500</b>	<b>-3 425 359</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>157 687</b>	<b>-539 116</b>	<b>787 500</b>	<b>177 641</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	61 968	17 186	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>61 968</b>	<b>17 186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>219 655</b>	<b>-521 930</b>	<b>787 500</b>	<b>177 641</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-521 930		
Til opptjent egenkapital:		219 655	0		

**GLASSVERKET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 988815780, KLIENTNR. 6867**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 151	20 853
Forskuddsbetalte kostnader		38 083	63 544
Andre kortsiktige fordringer		0	-15 742
Driftskonto OBOS-banken		449 584	563 243
Driftskonto OBOS-banken II		0	976 087
Kortkonto OBOS-banken		0	243 506
Sparekonto OBOS-banken		1 764 516	7 838
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 253 334</b>	<b>1 859 329</b>

---

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 253 334</b>	<b>1 859 329</b>
----------------------	--	------------------	------------------

---

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12	1 882 978	1 663 324
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 882 978</b>	<b>1 663 324</b>

---

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		106 167	33 244
Leverandørgjeld		264 189	160 271
Annen kortsiktig gjeld		0	2 490
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>370 356</b>	<b>196 005</b>

---

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 253 334</b>	<b>1 859 329</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

---

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, \_\_.\_\_.2026

Styret i Glassverket Boligsameie

Frode Johannessen

Ingun Nedal Olsen

Odd Bjarne Wigum

Heidi Ottesen

Jan Birger Danielsen

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	30 792
Velforening	3 600
Gassavregning	-74 528
Felleskostnader	2 578 537
Garasje/bod	355 704
Akonto gass	194 400
Parkering/bod	172 272
Nødvendlikeholdsfond	172 848
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 433 625</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Avregning gass 2024/2025	69 837
Erstatning fra Tryg	19 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>88 837</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

#### **NOTE 5**

##### **STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-129 999
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-129 999</b>

#### **NOTE 6**

##### **REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 313
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 313</b>

#### **NOTE 7**

##### **DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 602
Drift/vedlikehold VVS	-95 198
Drift/vedlikehold elektro	-38 134
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-627 339
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 109
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-203 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 417
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 682
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-212 500
Kostnader dugnader	-110
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 344 088</b>

#### **NOTE 8**

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 325
Renovasjonsgebyr	-22 172
Kommunale avgifter	-647 752
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-677 249</b>

#### **NOTE 9**

##### **ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-210 593
Andre fyringskostnader	-302 152
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-512 745</b>

#### **NOTE 10**

##### **ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 000
Annet driftsmateriale	-11 884
Vaktmestertjenester	-16 631
Vakthold	-56 798
Renhold ved firmaer	-220 191
Andre driftskostnader	-1 746
Trykksaker	-3 482

Andre kontorkostnader	-5 008
Porto	-3 775
Kontingenter	-6 733
Bank- og kortgebyr	-3 436
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-479
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-338 160</b>

**NOTE 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 678
Renter bank	1 689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	962
Andre renteinntekter	342
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>61 968</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN EGENKAPITAL**

**INTERN FORDELING AV**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Andel bolig	-1 806 847	-1 604 450
Andel gass	-76 131	-58 874
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-1 882 978</b>	<b>-1 663 324</b>

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26

Selskapsnummer: 6867 Selskapsnavn: GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988815780

Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Moss Hotell .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Frode Johannessen 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 protokollvitner.

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Oddgeir Bjørli er valgt

Forslag til vedtak:

Bjørn Trygve Johannessen og Oddgeir Bjørli er valgt.

✓ 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

- Sameiet venter på en utbetaling fra Tryg forsikring. Dette trekker litt ut i tid, men forsikringssaken er godkjent.
- Flogas: Hver enkelt beboer kan få en oversikt over sitt regnskap på forbruk av gass. Ta kontakt med Frode hvis dette ønskes. Verlebukta sameie betaler 15 % av gassen dette bør også inn i regnskapet, slik at dette blir mer synlig.
- Det har vært et overforbruk på vann, og det er brukt 1500 kubikk mer enn i tidligere år. Om et toalett står og lekker, kan dette være årsaken. Styret anmoder alle beboere om å sjekke hjemme, om alt er i orden. Det er to vannmålere i hver oppgang, slik at dette egentlig skal være tilstrekkelig. Det kommer inn forslag fra salen om det skal innføres vannmålere i hver leilighet. Det er høyere målinger på samtlige vannmålere.
- Nødvedlikeholdsfondet: Dette er flyttet til Driftskonto OBOS- BANKEN 2. Beboere ønsker at Nødvedlikeholdsfondet øremerkes som et eget punkt i regnskapet., og at dette skal stå i innkallingen til årsmøtet. Det fremkommer også et ønske om en oversikt over overskudd og underskudd i budsjettet.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedtatt. Nødvedlikeholdsfondet:

- ✓ I henhold til vedtektene §6 SKAL det utarbeides regnskap for fondets inn- utbetalinger og vedlegges årsberetningen.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 129 999.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 129 999,-

- ✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

## **Innstilling**

På valg:

Jan Danielsen styremedlem for 1 år.

Ingun Nedal Olsen styremedlem for 2 år

Heidi Ottesen styremedlem for 2 år

Styreleder Frode Johannessen ikke på valg

Styremedlem Odd Bjarne Wigum ikke på valg

Det er viktig å få inn nye i styret etter en viss tid. Frode prøver å rekruttere nye medlemmer i styret

## **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jan Birger Danielsen

Ingun Nedal Olsen

Heidi Ottesen

Jan Birger Danielsen er valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Jan Birger Danielsen

Ingun Nedal Olsen

Heidi Ottesen

Møteleder: Frode Johannessen/s/  
Protokollvitne: Bjørn Trygve Johannessen/s/  
Protokollvitne: Oddgeir Bjørli/s/

# VEDTEKTER FOR GLASSVERKET BOLIGSAMEIE

Fastsatt av konstituerende sameiermøte 15.8.2005.  
Sist endret på ordinært årsmøte 11.03.2020.

## § 1

### Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er *Glassverket boligsameie*. Stiftelsesdato er 06.07.2005, org.nr. er 988 815 780.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommene gnr. 1, bnr. 3741 samt gnr. 1, bnr. 3865 (tidl. 11/501) i Moss kommune, begge med fellesanlegg av enhver art. I tillegg inngår drift av gasstank beliggende på gnr. 1, bnr. 3783 samt administrasjon av P-plasser og sportsboder for eksterne rettighetshavere.

Sameiet består av 72 boligsseksjoner og 3 garasjeanlegg med tilsammen 114 parkeringsplasser og 134 sportsboder samt felles avfallsrom, regulert i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen.

## § 2

### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av bruksenheten med tilhørende P-plass(er) og sportsbod(er), samt til mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameierbrøken er fastsatt etter bruksenhetens areal.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og for eiendommen.

Korttidsutleie er begrenset til maksimalt 60 døgn pr. år.

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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og andre former for utvendig fastmontert sol-/vindskjerming (f.eks. markiser, utvendige persiener, levegger), endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Glassverket boligsameie. Endring i bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

De enkelte sameierne er forpliktet til å sørge for at terrasser/verandaer og utearealer beholder sin orden og sitt opprinnelige kvalitetspreg, og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Glassverket boligsameie. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser eller lagring av større gjenstander på terrasser/verandaer/utearealer.

Oppsetting av varmepumpe, varmeovn, parabolantenne eller annen innretning på fasade, tak eller terrasse/veranda er ikke tillatt uten styrets samtykke. Tilsvarende gjelder også for alle tiltak i utvendige fellesområder.

Det er ikke tillatt å henge gjenstander på utvendige gassrør.

### **§ 3**

#### **Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur for sameiet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. Felleskostnadene dekker ikke kommunal eiendomsskatt. Kostnader tilknyttet drift av garasjeanlegg er definert som særutgifter som likeledes mellom brukerne. Dette gjelder også for evt. kommunal eiendomsskatt for garasje-/bodanlegg på adressen Glassverket 71U. Evt. eiendomsskatt skal likeledes mellom bruksrettshaverne til anleggets 114 P-plasser.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **§ 4**

#### **Innvendig vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inkludert tilleggsarealer, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes dette fra og med seksjonens sikringsskap. For ventilasjon regnes innvendig vedlikehold fra og med ventilatorenhet/vifte, uavhengig av dennes plassering. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for evt. gassinstallasjon løper fra og med forbruksmåler i utvendig målerskap. Vedlikehold/utskifting av svarapparat for porttelefon inne i leiligheten er seksjonseiers ansvar. Øvrige deler av porttelefonanlegget er sameiets ansvar.

Seksjonseiere med gasspeis pålegges for egen regning å utføre kontroll av denne hvert år. Eventuelle mangler og feil som avdekkes i forbindelse med kontroll skal snarest utbedres for seksjonseiers regning. Melding om feil/mangler skal gis både til seksjonseier og til styret. Styret velger leverandør av kontrolltjeneste og vil i størst mulig grad søke å tilrettelegge for en rimelig og fleksibel kontrollordning. Ved manglende utført kontroll av gasspeis, innen gitt tidsfrist, vil autorisert gassrørlegger kunne tilkalles for å stenge av gasstilførselen til den aktuelle eierseksjon. Dette vil utføres for seksjonseiers regning.

Ved vannlekkasje fra VV-bereder, oppvaskmaskin eller andre enheter inne i eierseksjon, skal styret informeres. Dersom utbedring blir nødvendig, benyttes sameiets byggforsikring. Forsikringens egenandel, alternativt kostnader i forbindelse med utbedring dersom denne er mindre enn forsikringens egenandel, belastes seksjonseier.

Vedlikeholdsbehov som skyldes åpenbar feil eller uaktsom bruk av installasjoner som normalt inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, vil bli belastet seksjonseier.

### **§ 5**

#### **Ytre vedlikehold**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute samt inngangspartiet skal holde en god standard.

Vedlikeholdsbehov som skyldes åpenbar feil eller uaktsom bruk av installasjoner som normalt inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, vil bli belastet seksjonseier.

## **§ 6**

### **Nødvedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Nødvedlikeholdsfond er etablert etter vedtak på ordinært sameiermøte den 27.04.2016, med følgende retningslinjer:

- Fondet dekker utbedring av skade som ikke dekkes av sameiets byggforsikring, eksempelvis ved lekkasje av regn-/smeltevann gjennom ytre tak, totalt sammenbrudd på heisinstallasjon, byggenes elektriske hovedtavle, m.m.
- Fondet skal ikke dekke forhold som forventes dekket av seksjonseiers innboforsikring. Fondet er ikke en erstatning for innboforsikring. Skade på innbo dekkes ikke.
- Ved utbedring av ikke-forsikringsdekket skade i eierseksjon, dekkes tilbakeføring til opprinnelig levert standard. Styret vil i samarbeid med berørt(e) seksjonseier(e) innhente tilbud på arbeidets omfang og utførelse, og enes om kostnadsramme for utbedring.
- Fondet dekker egenandel ved bruk av sameiets byggforsikring, med de unntak som er gitt av disse vedtekters § 4 eller ved utvist uaktsomhet fra seksjonseiers side. Manglende etterlevelse av årsmøtets vedtak om pålagt vedlikehold regnes i dette henseende som uaktsomhet.
- Fondet dekker utbedring av skade som normalt er dekket av forsikring dersom utgiften til utbedring er mindre enn forsikringens egenandel.
- Fondet dekker ikke skader påført seksjon av seksjonseier eller dennes husholdning, gjester eller leietakere.
- Styret/forretningsfører utarbeider regnskap for fondets inn- og utbetalinger. Regnskapet vedlegges sameiets årsberetning. Fondet skal ikke benyttes til ordinær drift eller ordinært vedlikehold.
- Sameiets styre forvalter fondet. Midlene plasseres på ordinær, men separat bankkonto.
- Etableringen av fond for «nødvedlikehold» har ingen praktiske konsekvenser for § 4 i sameiets vedtekter.
- Innbetalinger til fondet refunderes ikke ved salg, utflytting eller tvangsfravikelse.
- Fondets saldo vil for hver sameier utgjøre en likningsmessig andel av sameiets formue, fordelt på sameierne ihht. sameiebrøk.

## **§ 7**

### **Registrering av sameiere, leietakere og rettighetshavere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eksterne rettighetshavere ifbm. gnr. 1, bnr. 3865 er registrert i grunnboken.

All utleie, inkludert utleie av parkeringsplass/bod, skal rapporteres til forretningsfører. Forretningsfører belaster den enkelte seksjonseier for utgifter til medgått arbeidstid ifbm. registrering av leieforhold.

## **§ 8**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer. Styremedlemmer og evt. varamedlemmer velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styre/-varamedlemmer. Kun seksjonseiere er valgbare. Styrets leder velges særskilt, også for to år av gangen.

## **§ 9** **Styrets kompetanse**

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Glassverket boligsameie skal ha et fungerende og oppdatert system for å ivareta helse/miljø/sikkerhet samt internkontroll. HMS/IK skal revideres årlig, og avvik skal systematisk følges opp. I den grad det er nødvendig å fremme spesifikke og velbegrunnede HMS/IK- pålegg, plikter beboere å innrette seg etter disse. Styret skal hvert år omtale status for HMS/IK som et eget punkt i årsberetningen.

## **§ 10** **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

## **§ 11** **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlem
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **§ 12** **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være en sameier.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det vises til eierseksjonslovens §§ 49, 50 og 51 for saker med særskilte flertallskrav.

## **§ 13** **Om årsmøtet**

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon én stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 14** **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og at det utarbeides årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35, m.v.

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører skal være autorisert regnskapsfører.

## **§ 15** **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

## **§ 16** **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 17**

### **Bygningsmessige arbeider**

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

Se også disse vedtekters § 2.

## **§ 18**

### **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endring av disse vedtekters § 3, annet ledd krever dessuten tilslutning fra de sameiere det gjelder.

## **§ 19**

### **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **§ 20**

### **Diverse bestemmelser**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har enebbruksrett til.

Seksjonseier forblir ansvarlig overfor sameiet for evt. skader som seksjonseiers husstand eller leietagere måtte påføre bygninger, tekniske installasjoner, fellesarealer o.l. Slike skader skal uten opphold meldes til styret.

Ved utleie skal seksjonseier informere leietagere om sameiets branninstruks, gassinstruks, vedtekter og ordensregler, slik at leietagere blir godt kjent med innholdet i disse. Utleiere har ansvar for å følge opp leietageres brudd på ordensregler og vedtekter.

Avregning av forbrukt gass skjer årlig. Fakturering/oppgjør skjer kun mot seksjonseier, etter dennes avgitte måleravlesning.

## § 21

### Særskilt om garasjeanlegget

Det vises til disse vedtekters § 7 ang. registrering av rettighetshavere. Øvrige paragrafer i vedtekter for Glassverket boligsameie gjøres gjeldende også for garasjeanlegget der hvor disse har relevans.

Bruksrettighetene til P-plasser og sportsboder er ikke personlige, men knyttet til de enkelte seksjoner/andeler i boligselskaper registrert med rettigheter i garasjeanlegget. Bruksrettene kan således ikke overdras på annen måte enn sammen med eierseksjon/andel.

Bruksrettshaverne skal betale sin forholdsmessige andel av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget og avfallsrommet, inkludert kostnader til drift og vedlikehold av adkomsten.

Den enkelte rettighetshaver er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sportsboden. Dersom rettighetshaveren ikke ivaretar sitt vedlikeholdsansvar, er sameiet berettiget til å utføre vedlikeholdet på rettighetshavers bekostning, etter et to ukers forutgående skriftlig varsel. Rettighetshaver plikter å gi sameiet adgang til sportsbod/P-plass ifbm. nødvendige utbedringer/arbeid i garasje-/bodanlegget.

Parkeringsplasser skal kun brukes til parkering av personbil/varevogn/tilhenger/MC/sykkel.

Det er forbudt å benytte parkeringsplasser til lagring av gjenstander som ikke har direkte tilknytning til bilhold/forhold som nevnt ovenfor. Det er i garasjeanlegget ikke tillatt å foreta oljeskift eller liknende arbeider som er egnet til å skade underlaget/gulvbelegg. Felles strømkontakter skal ikke benyttes for lading av elbil/hybridbil.

Bruksrettshavere skal parkere på sine tildelte plasser.

Bruksrettshaveren skal forøvrig behandle søppelrommet, garasjeanlegget, adkomstveier og parkeringsplassen med tilbørlig aktsomhet. Bruksrettshaveren er ansvarlig for skader som skyldes ham selv eller hans husstand og som påføres porter, vegger, dører og lignende i garasjeanlegget og søppelrom.

Separat fremleie av parkeringsplass/sportsbod kan kun foregå til andre rettighetshavere i garasjeanlegget, dvs. til personer som allerede disponerer parkeringsplass/sportsbod i anlegget. Ved utleie av parkeringsplass/sportsbod, skal utleier påse at leiekontraktens oppsigelsestid ikke overstiger tre måneder.

Sameiet har utarbeidet egne ordensregler for garasjeanlegget. Bruksrettshavere skal også forholde seg til det til enhver tid gjeldende reglement for bruk av søppelrom samt instruks for kildesortering.

## § 22

### Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

\*\*\*

# ORDENSREGLER

FOR GLASSVERKET BOLIGSAMEIE. FASTSATT AV ORDINÆRT SAMEIERMØTE 30.04.2015.

1. Ordensregler for Glassverket boligsameie er utarbeidet i samsvar med vedtekter for Glassverket boligsameie. Det er utarbeidet egne ordensregler gjeldende for garasjeanlegg/sportsboder samt avfallsrom. Ordensreglenes formål er å sikre alle beboere et sikkert og trivelig bomiljø.
2. Sameiets vedtekter, §§ 2, 5, 17 og 20 nevnes som relevante ifbm. disse ordensregler.
3. Næringsvirksomhet som innebærer persontrafikk utover det som anses som normalt i et boligsameie, ekstraordinær trafikal belastning, slitasje på bygninger/fellesarealer, støy eller annen ulempe for beboere, skal ikke finne sted i eller fra sameiets eiendom.
4. Alle sameiere/beboere må i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring sameiets bygninger.
5. Sameieren må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere/beboere, dette gjelder også aktiviteter som kan tilskrives leietagere og besøkende.
6. Det skal være ro i fellesarealene og leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 alle dager. Med «ro» menes her at det ikke skal bedrives aktiviteter som kan forventes å være til sjenanse for øvrige beboere.
7. TV/radio, musikkanlegg og instrumenter skal alltid benyttes hensynsfullt.
8. Klager på sjenerende støy rettes i første omgang til støyende sameier/beboer. Hvis dette ikke hjelper, skal klagen rettes til styret.
9. Innvendige fellesarealer er ikke lagringsplasser for løsøre. Dette inkluderer barnevogner, sykler, m.m. Pyntegjenstander i innvendige fellesarealer skal begrenses og fjernes før ukentlig vask. Pyntegjenstander skal ikke forekomme i trapper, trapperepos, mellomliggende etasjer eller i heisstol.
10. Røyking i innvendig fellesareal samt foran hovedinngangsdører og garasjeporter er forbudt. Røykere skal påse at tobakksrøyk ikke siger ut i innvendige fellesarealer når leilighetsdøren er åpen. Vis hensyn ved ferdsel/røyking under åpne vinduer samt på terrasse/veranda. Sigarettneiper og brukt snus skal avhendes på sivilisert vis, dvs. ikke rett på bakken eller i hekk/blomsterbed.
11. Lufting av leilighet skal skje gjennom vindu eller terrassedør, ikke gjennom entrédør mot korridor/oppgang.
12. Grilling på terrassene er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Bruk av kull og tennvæske er forbudt. Grillingen skal ikke være til ulempe for andre sameiere/beboere. I denne sammenheng skal utvises gjensidig toleranse.
13. Mating av sjøfugl/måker skal ikke forekomme på sameiets område eller fra terrasse/veranda.
14. Seksjonseier er ansvarlig for at det bestilles postkasseskilt/ringetablå-skilt i samsvar med sameiets valgte format for slike. Skilt skal som minimum inneholde navn på beboer(e). Ved dokumenterte særskilte behov (dvs. sperret adresse i Folkeregisteret) godtas bruksenhetsnummer på ringetablå og postkasse. Styret besørger montering av skilt i ringetablå.
15. Bruk av levende lys er ikke tillatt i innvendige fellesområder.
16. Hunde- og katteeiere bes om å utvise hensyn. Det er en selvfølge å plukke opp etterlatenskaper etter alle kjæledyr. Lufting av kjæledyr i blomsterbed eller ved lekeplassen skal unngås. Kjæledyr skal luftes i bånd.
17. Lufting av sengetøy o.l. skal ikke forekomme ut av vinduer eller på utsiden av rekkverk på veranda.
18. Avløpssluk/-renner på terrasse/veranda skal holdes fri for blader, snø, is, o.l.
19. Ved snøfjerning fra veranda, vis hensyn til naboer i underliggende etasjer.
20. Ved evt. frakobling fra gassanlegget, skal denne skje umiddelbart etter originalt levert stoppekran for den enkelte seksjon. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for gassinstallasjon løper fra og med forbruksmåler i utvendig skap.

# ORDENSREGLER FOR GLASSVERKET BOLIGSAMEIE, GARASJEANLEGGET

Vedtatt på ordinært sameiermøte 30.04.2015

## Alminnelige bestemmelser

Ordensreglenes formål er å sikre alle brukere et sikkert og trivelig bomiljø.

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

- For registrerte kjøretøy som personbil – MC – moped – sesongregistrert veterankjøretøy
- For tilhengere
- For andre transportmidler, dog ønskes sykler primært anbragt i egen bod eller i sykkelstativ
- For bildekk og takbokser
- Evt. andre gjenstander etter godkjenning fra styret

P-plass skal ikke benyttes til parkering av uregistrerte eller kondemnerbare kjøretøy. Oppbevaring av matartikler, sterkt luktende gjenstander eller brennbare væsker/brennbar og/eller eksplosiv gass tillates ikke i sportsboder eller på parkeringsplasser.

Alle brukere må i gjensidig forståelse og interesse holde orden i og omkring garasjeanleggene.

## Avfallsrom

Avfallsrommet skal kun benyttes til angitt formål. Kildesortering er pålagt. Alt avfall skal deponeres i de utplasserte containerne. Avfall som ikke får plass eller ikke skal sorteres i angitte fraksjonsdunker, skal ikke hensettes i avfallsrommet.

## Røyking og bruk av åpen ild

All røyking og bruk av åpen ild i garasjeanlegg, bodanlegg og avfallsrom er forbudt.

## Innretninger

All fysisk inngripen skal godkjennes av styret. Den enkelte bruker kan ikke utføre inngrep i garasjeanlegg/avfallsrom uten tillatelse fra styret.

## El-bil, etc.

Kapasiteten i el-anlegget i garasjene er sterkt begrenset. Det er utarbeidet standardvilkår for montering av privat el-uttak, som skal benyttes ved lading av el-bil, bruk av motorvarmer, m.m. Felles el-uttak skal kun benyttes til midlertidig tiltak slik som støvsuger, batterilader o.l.

## Fremleie

Fremleie reguleres av vedtekter for Glassverket boligsameie, § 21. Det presiseres at fremleie til andre enn registrerte rettighetshavere ikke er tillatt.

## Mislighold

Den enkelte bruker må rette seg etter pålegg fra styret og kan bli erstatningspliktig ved brudd på ordensreglene.



Moss kommune

## FERDIGATTEST

Mottatte signerte kontrollerklæringer fra ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99. I tillegg er det innsendt ferdigmelding på sanitærarbeidene. Det foreligger også sluttkontroll og sertifikat på heisene fra Norsk heiskontroll.

Ferdigattesten forutsetter at det foreligger tinglyst rett til bruk av parkeringskjeller på Gnr. 11/Bnr. 501.

Sak nr.

*Ny sak 07/6563* *08/633*  
*Hist*: BS2004/000541 – JournalpostID: ~~07/6563~~

Eiendom

: Gnr. 1/ Bnr. 3741, Glassverket 57 – 63,  
Blokk D1 – D2

Tiltakets art

: Nybygg boligblokker

Antall boligenheter

: 22 + 16

Antall piper

: 0

Tiltakshaver

: Selvaagbygg AS, Postboks 534 Økern, 0512 Oslo

Ansv. utførende

: Selvaagbygg AS, Postboks 534 Økern, 0512 Oslo  
Østfold rør AS, Postboks 272, 1702 Sarpsborg  
Otis as, Postboks 6419 Etterstad, 0605 Oslo  
Kjell Mørk AS, Kalnesbrekka 4, 1712 Grålum

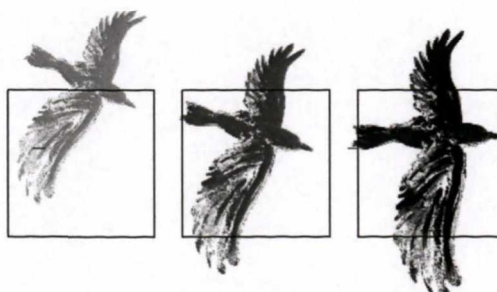
Moss, 07.01.2008

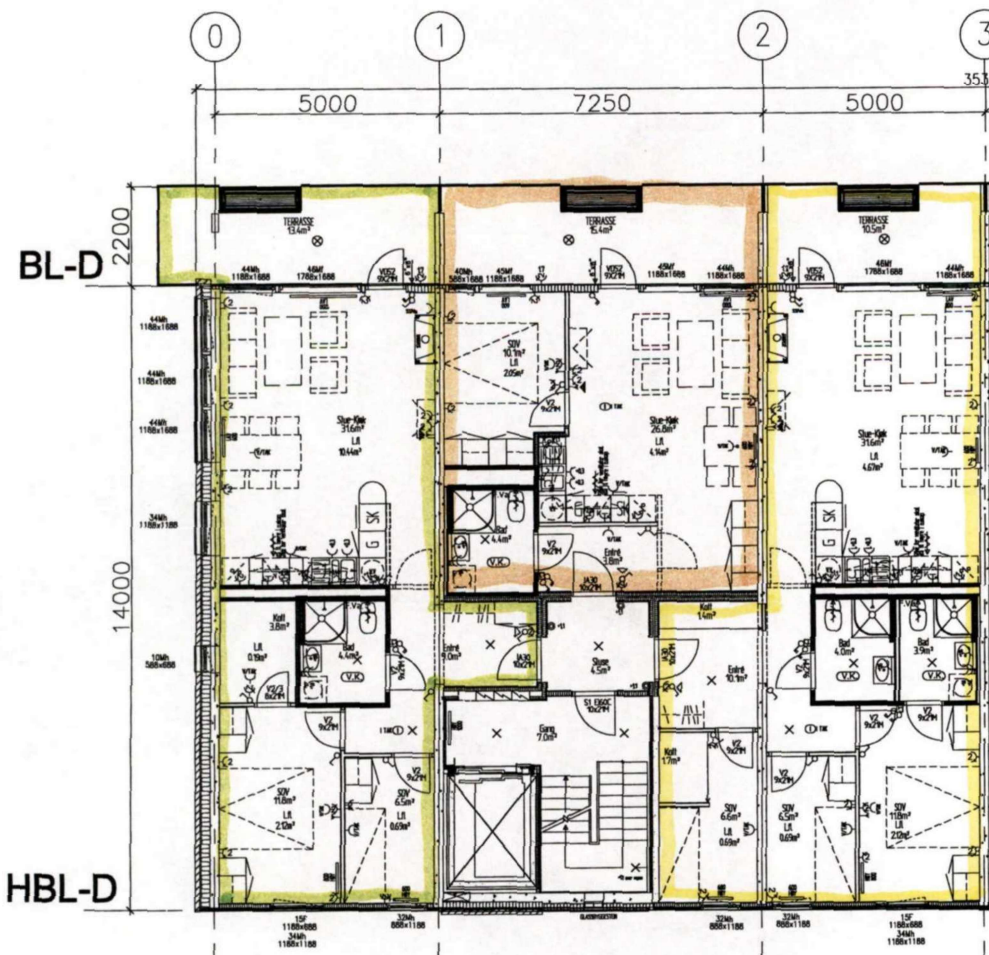
\_\_\_\_\_  
Nils Ellefsen  
Byarkitekt

\_\_\_\_\_  
Tove Lill Marstrøm  
Avd.ing.

### Teknisk forvaltning

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01  
E [post@moss.kommune.no](mailto:post@moss.kommune.no) I [www.moss.kommune.no](http://www.moss.kommune.no)  
Org.nr. 944383476 Bankkonto 6118 05 53001





BL-D

HBL-D

Felles 2 FELLES  
29m²

**Sek.nr 66**  
BTA BOA BRA GA  
75m² 66m² 70m²  
3 ROM/3 Senger

**Sek.nr 65**  
JA BRA BOA BTA  
46m² 46m² 51m²  
2 ROM/2 SENGER

**Sek.nr 64**  
DB BRA BOA BTA  
83m² 79m² 87m²  
4 ROM/4 Senger

HUS D2 plan 2 etg.

63

**ELEKTRISKE OVNER ADAX**

WATT	TYPE	LENGDE HØLL.LINJE	HØI HØI.LINJE
800	LEV (A)	849	140
800		1022	140
1000		1252	140
1200		1483	140
1500		1827	140
800	HØY (VP)	562	370
800		678	370
1000		735	370
1200		908	370
1400		1022	370
400	SMÅROMSDOWN (VP/SKT)	340	300

**ELEKTRISKE SYMBOLER**

- X LAMPEPUNKT I NVENDING
- LAMPEPUNKT PÅ VEGG
- LAMPEPUNKT I VEVING
- ENKEL STIKKONTAKT
- DOBBEL STIKKONTAKT
- TRIPPEL STIKKONTAKT
- TERNISK STIKKONTAKT
- RADIO OG TV-KONTAKT
- ENPOLET BRYTER
- TOPOLET BRYTER
- TOPOLET BRYTER I/TERMOSTAT
- SERIEVENDER (KROKENVENDER)
- TRE ENPOLETE BR. I SAMME BOKS
- VEKSELVENDER (ENDRETVENDER)
- TOPOLET VEKSELVENDER
- TRYKKNAPP
- DØRTELEFON
- TELEFONKONTAKT
- RINGEKLINGE
- STIKK/BRYTER I SAMME BOKS
- LAMPE/BRYTER I SAMME BOKS
- ARMATUR M/BRYTER OG STIKK
- ARMATUR M/STIKKONTAKT
- LYSBØR
- RIFVAKVÅRLER
- VANN VARMER
- VARMEKABEL
- BOKS FOR BRYTER/INNLAGT TOMBØR
- RINGETABEL
- LYS STYRES AV FOTOCELLE

**Løilighetsoversikt - blokk C1**  
Sett fra terrasseseide

3. etg.	AA	BA	AB	BB
2. etg.	CA	IA	FA	GA
1. etg.	EA	HA	EA	EC

Garasje og Boder

\* Spillevindt planløsning

**Løilighetsoversikt - blokk C2**  
Sett fra terrasseseide

3. etg.	AA	BB
2. etg.	CA	IA
1. etg.	EA	HA

Garasje og Boder

\* Spillevindt planløsning

**Løilighetsoversikt - blokk C3**  
Sett fra terrasseseide

3. etg.	AA	BB
2. etg.	CA	IA
1. etg.	EA	HA

Garasje og Boder

\* Spillevindt planløsning

**Løilighetsoversikt - blokk D1**  
Sett fra terrasseseide

4. etg.	AA	BA	AB	BB
3. etg.	CA	JA	CB	DA
2. etg.	DA	JA	CB	DA
1. etg.	EA	JA	CB	DA

Garasje og Boder

\* Spillevindt planløsning

**Løilighetsoversikt - blokk D2**  
Sett fra terrasseseide

3. etg.	DA	JA	CB	DA	GA
2. etg.	DA <td>JA</td> <td>CB</td> <td>DA</td> <td>GA</td>	JA	CB	DA	GA
1. etg.	EA	JA	CB	DA	GA

Garasje og Boder

\* Spillevindt planløsning

**VENTILASJONS PILER**  
MEKANISK ÅRSGJ. LYSVENTIL. 8" x 8" VENTIL.  
\* Løilighetsnr. 199-2448 (Sida erud. Side nr. 199/2)

**NR!**  
ENTREPRENØREN TAR FORBEHOLD OM RETT TL. Å FORETA MINDRE ENDRINGER.

**NR!**  
Dette tegning er utarbeidet for å vise løilighetsplanløsning og plassering av elektriske punkter. Den er ikke en del av kontraktene. Et punktlinje skal være opp til 20 cm.

DR 00.02	DR 00-planer	BG/KJF
A 00.07	Dr. Justeringer	BG/KJF
REV. SAID	REVIDERT	REVAJ/JOHNS

**as Selvaagbygg**

**PROSJEKT**  
**Moss Glassverk**

VEK	DRAGS NR.	BRUKER NR.
B1	1	1248

TEGNING OMFATTER  
**Plan 2etg. Akse 0-3**

**D2**

RES	RETYPE	
D2	Rettbløkk	
SK.	TEGNET AV	KONTROLL
1:50	19.04.04	SSV/gsl
	PROSJEKT NR.	DRAGS NR.
	2182	DK0521

Tegning: C



# Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	3741	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	65
<b>Adresse</b>	Glassverket 63, 1515 MOSS								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 066,96 kr
<b>Sum</b>	<b>3 066,96 kr</b>

**Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1288700 prom	2.38	1/1	0 %	3 067,00 kr	766,74 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 067,00 kr</b>	<b>766,74 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.07.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	46/5255	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/3741, 1/3741/0/1, 1/3741/0/2, 1/3741/0/3, 1/3741/0/4, 1/3741/0/5, 1/3741/0/6, 1/3741/0/7, 1/3741/0/8, 1/3741/0/9, 1/3741/0/10, 1/3741/0/11, 1/3741/0/12, 1/3741/0/13, 1/3741/0/14, 1/3741/0/15, 1/3741/0/16, 1/3741/0/17, 1/3741/0/18, 1/3741/0/19, 1/3741/0/20, 1/3741/0/21, 1/3741/0/22, 1/3741/0/23, 1/3741/0/24, 1/3741/0/25, 1/3741/0/26, 1/3741/0/27, 1/3741/0/28, 1/3741/0/29, 1/3741/0/30, 1/3741/0/31, 1/3741/0/32, 1/3741/0/33, 1/3741/0/34, 1/3741/0/35, 1/3741/0/36, 1/3741/0/37, 1/3741/0/38, 1/3741/0/39, 1/3741/0/40, 1/3741/0/41, 1/3741/0/42, 1/3741/0/43, 1/3741/0/44, 1/3741/0/45, 1/3741/0/46, 1/3741/0/47, 1/3741/0/48, 1/3741/0/49, 1/3741/0/50, 1/3741/0/51, 1/3741/0/52, 1/3741/0/53, 1/3741/0/54, 1/3741/0/55, 1/3741/0/56, 1/3741/0/57, 1/3741/0/58, 1/3741/0/59, 1/3741/0/60, 1/3741/0/61, 1/3741/0/62, 1/3741/0/63, 1/3741/0/64, 1/3741/0/65, 1/3741/0/66, 1/3741/0/67, 1/3741/0/68, 1/3741/0/69, 1/3741/0/70, 1/3741/0/71, 1/3741/0/72
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/3741, 1/3741/0/1, 1/3741/0/2, 1/3741/0/3, 1/3741/0/4, 1/3741/0/5, 1/3741/0/6, 1/3741/0/7, 1/3741/0/8, 1/3741/0/9, 1/3741/0/10, 1/3741/0/11, 1/3741/0/12, 1/3741/0/13, 1/3741/0/14, 1/3741/0/15, 1/3741/0/16, 1/3741/0/17, 1/3741/0/18, 1/3741/0/19, 1/3741/0/20, 1/3741/0/21, 1/3741/0/22, 1/3741/0/23, 1/3741/0/24, 1/3741/0/25, 1/3741/0/26, 1/3741/0/27, 1/3741/0/28, 1/3741/0/29, 1/3741/0/30, 1/3741/0/31, 1/3741/0/32, 1/3741/0/33, 1/3741/0/34, 1/3741/0/35, 1/3741/0/36, 1/3741/0/37, 1/3741/0/38, 1/3741/0/39, 1/3741/0/40, 1/3741/0/41, 1/3741/0/42, 1/3741/0/43, 1/3741/0/44, 1/3741/0/45, 1/3741/0/46, 1/3741/0/47, 1/3741/0/48, 1/3741/0/49, 1/3741/0/50, 1/3741/0/51, 1/3741/0/52, 1/3741/0/53, 1/3741/0/54, 1/3741/0/55, 1/3741/0/56, 1/3741/0/57, 1/3741/0/58, 1/3741/0/59, 1/3741/0/60, 1/3741/0/61, 1/3741/0/62, 1/3741/0/63, 1/3741/0/64, 1/3741/0/65, 1/3741/0/66, 1/3741/0/67, 1/3741/0/68, 1/3741/0/69, 1/3741/0/70, 1/3741/0/71, 1/3741/0/72
Seksjonering Seksjonering	06.07.2005			1/3741, 1/3741/0/65

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN OLE BORGE F290998*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Glassverket 63 1515 MOSS	Bosatt (B)

### Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	158	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Moss Glassverk: Forurenset grunn	Myndighet	Miljødirektoratet
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	01.01.2026	Tilkn. eiendommer	1/1248, 1/3485, 1/3486, 1/3486/0/1, 1/3486/0/2, 1/3486/0/3, 1/3486/0/4, 1/3486/0/5, 1/3486/0/6, 1/3486/0/7, 1/3486/0/8, 1/3639, 1/3639/0/1, 1/3639/0/2, 1/3639/0/3, 1/3639/0/4, 1/3741, 1/3741/0/1, 1/3741/0/2, 1/3741/0/3, 1/3741/0/4, 1/3741/0/5, 1/3741/0/6, 1/3741/0/7, 1/3741/0/8, 1/3741/0/9, 1/3741/0/10, 1/3741/0/11, 1/3741/0/12, 1/3741/0/13, 1/3741/0/14, 1/3741/0/15, 1/3741/0/16, 1/3741/0/17, 1/3741/0/18, 1/3741/0/19, 1/3741/0/20, 1/3741/0/21, 1/3741/0/22, 1/3741/0/23, 1/3741/0/24, 1/3741/0/25, 1/3741/0/26, 1/3741/0/27, 1/3741/0/28, 1/3741/0/29, 1/3741/0/30, 1/3741/0/31, 1/3741/0/32, 1/3741/0/33, 1/3741/0/34, 1/3741/0/35, 1/3741/0/36, 1/3741/0/37, 1/3741/0/38, 1/3741/0/39, 1/3741/0/40, 1/3741/0/41, 1/3741/0/42, 1/3741/0/43, 1/3741/0/44, 1/3741/0/45, 1/3741/0/46, 1/3741/0/47, 1/3741/0/48, 1/3741/0/49, 1/3741/0/50, 1/3741/0/51, 1/3741/0/52, 1/3741/0/53, 1/3741/0/54, 1/3741/0/55, 1/3741/0/56, 1/3741/0/57, 1/3741/0/58, 1/3741/0/59, 1/3741/0/60, 1/3741/0/61, 1/3741/0/62, 1/3741/0/63, 1/3741/0/64, 1/3741/0/65, 1/3741/0/66, 1/3741/0/67, 1/3741/0/68, 1/3741/0/69, 1/3741/0/70, 1/3741/0/71, 1/3741/0/72, 1/3750, 1/3752, 1/3760, 1/3760/0/1, 1/3760/0/2, 1/3760/0/3, 1/3760/0/4, 1/3760/0/5, 1/3760/0/6, 1/3760/0/7, 1/3760/0/8, 1/3760/0/9, 1/3760/0/10, 1/3760/0/11, 1/3760/0/12, 1/3760/0/13, 1/3760/0/14, 1/3760/0/15, 1/3760/0/16, 1/3760/0/17, 1/3760/0/18, 1/3760/0/19, 1/3761, 1/3761/0/1, 1/3761/0/2, 1/3761/0/3, 1/3761/0/4, 1/3761/0/5, 1/3761/0/6, 1/3761/0/7, 1/3761/0/8, 1/3761/0/9, 1/3761/0/10, 1/3761/0/11, 1/3761/0/12, 1/3761/0/13, 1/3761/0/14, 1/3761/0/15, 1/3761/0/16, 1/3761/0/17, 1/3761/0/18, 1/3761/0/19, 1/3761/0/20, 1/3761/0/21, 1/3761/0/22, 1/3761/0/23, 1/3761/0/24, 1/3761/0/25, 1/3761/0/26, 1/3761/0/27, 1/3761/0/28, 1/3761/0/29, 1/3761/0/30, 1/3761/0/31, 1/3761/0/32, 1/3761/0/33, 1/3761/0/34, 1/3761/0/35, 1/3761/0/36, 1/3761/0/37, 1/3761/0/38, 1/3761/0/39, 1/3761/0/40, 1/3761/0/41, 1/3761/0/42, 1/3761/0/43, 1/3761/0/44, 1/3761/0/45, 1/3761/0/46, 1/3761/0/47, 1/3761/0/48, 1/3761/0/49, 1/3761/0/50, 1/3761/0/51, 1/3761/0/52, 1/3761/0/53, 1/3761/0/54, 1/3761/0/55, 1/3761/0/56, 1/3761/0/57, 1/3779, 1/3779/0/1, 1/3779/0/2, 1/3779/0/3, 1/3779/0/4, 1/3779/0/5, 1/3779/0/6, 1/3779/0/7, 1/3779/0/8, 1/3779/0/9, 1/3782, 1/3783, 1/3807, 1/3807/0/1, 1/3807/0/2, 1/3807/0/3, 1/3807/0/4, 1/3807/0/5, 1/3807/0/6, 1/3807/0/7, 1/3807/0/8, 1/3807/0/9, 1/3807/0/10, 1/3807/0/11, 1/3807/0/12, 1/3807/0/13, 1/3807/0/14, 1/3807/0/15, 1/3807/0/16, 1/3807/0/17, 1/3807/0/18, 1/3807/0/19, 1/3807/0/20, 1/3807/0/21, 1/3807/0/22, 1/3807/0/23, 1/3807/0/24, 1/3807/0/25, 1/3807/0/26, 1/3807/0/27, 1/3807/0/28, 1/3807/0/29, 1/3807/0/30, 1/3807/0/31, 1/3807/0/32, 1/3807/0/33, 1/3807/0/34, 1/3807/0/35, 1/3807/0/36, 1/3807/0/37, 1/3807/0/38, 1/3807/0/39, 1/3807/0/40, 1/3807/0/41, 1/3807/0/42, 1/3807/0/43, 1/3807/0/44, 1/3807/0/45, 1/3807/0/46, 1/3807/0/47, 1/3807/0/48, 1/3807/0/49, 1/3807/0/50, 1/3807/0/51, 1/3807/0/52, 1/3827, 1/3827/0/1, 1/3827/0/2, 1/3827/0/3, 1/3827/0/4, 1/3827/0/5, 1/3827/0/6, 1/3827/0/7, 1/3827/0/8, 1/3827/0/9, 1/3827/0/10, 1/3827/0/11, 1/3827/0/12, 1/3827/0/13, 1/3827/0/14, 1/3827/0/15, 1/3827/0/16, 1/3827/0/17, 1/3827/0/18, 1/3827/0/19, 1/3827/0/20, 1/3827/0/21, 1/3827/0/22, 1/3827/0/23, 1/3827/0/24, 1/3827/0/25, 1/3827/0/26, 1/3827/0/27, 1/3827/0/28, 1/3827/0/29, 1/3827/0/30, 1/3827/0/31, 1/3827/0/32, 1/3827/0/33, 1/3855, 1/3855/0/1, 1/3855/0/2, 1/3855/0/3, 1/3855/0/4, 1/3855/0/5, 1/3855/0/6, 1/3855/0/7, 1/3855/0/8, 1/3855/0/9, 1/3855/0/10, 1/3855/0/11, 1/3855/0/12, 1/3855/0/13, 1/3855/0/14, 1/3855/0/15, 1/3855/0/16, 1/3855/0/17, 1/3855/0/18, 1/3855/0/19, 1/3855/0/20, 1/3855/0/21, 1/3855/0/22, 1/3855/0/23, 1/3855/0/24, 1/3855/0/25, 1/3855/0/26, 1/3855/0/27,

		1/3855/0/28, 1/3855/0/29, 1/3855/0/30, 1/3855/0/31, 1/3855/0/32, 1/3855/0/33, 1/3855/0/34, 1/3855/0/35, 1/3855/0/36, 1/3855/0/37, 1/3855/0/38, 1/3855/0/39, 1/3855/0/40, 1/3855/0/41, 1/3855/0/42, 1/3855/0/43, 1/3855/0/44, 1/3855/0/45, 1/3855/0/46, 1/3855/0/47, 1/3855/0/48, 1/3855/0/49, 1/3861, 1/3861/0/1, 1/3861/0/2, 1/3861/0/3, 1/3861/0/4, 1/3861/0/5, 1/3861/0/6, 1/3861/0/7, 1/3861/0/8, 1/3861/0/9, 1/3861/0/10, 1/3861/0/11, 1/3861/0/12, 1/3861/0/13, 1/3861/0/14, 1/3861/0/15, 1/3861/0/16, 1/3861/0/17, 1/3861/0/18, 1/3861/0/19, 1/3861/0/20, 1/3861/0/21, 1/3861/0/22, 1/3861/0/23, 1/3861/0/24, 1/3861/0/25, 1/3861/0/26, 1/3861/0/27, 1/3861/0/28, 1/3861/0/29, 1/3861/0/30, 1/3861/0/31, 1/3861/0/32, 1/3861/0/33, 1/3861/0/34, 1/3861/0/35, 1/3862, 1/3862/0/1, 1/3862/0/2, 1/3862/0/3, 1/3862/0/4, 1/3862/0/5, 1/3862/0/6, 1/3862/0/7, 1/3862/0/8, 1/3862/0/9, 1/3862/0/10, 1/3862/0/11, 1/3862/0/12, 1/3862/0/13, 1/3862/0/14, 1/3862/0/15, 1/3862/0/16, 1/3862/0/17, 1/3862/0/18, 1/3862/0/19, 1/3862/0/20, 1/3862/0/21, 1/3862/0/22, 1/3862/0/23, 1/3862/0/24, 1/3862/0/25, 1/3862/0/26, 1/3862/0/27, 1/3862/0/28, 1/3862/0/29, 1/3862/0/30, 1/3862/0/31, 1/3862/0/32, 1/3862/0/33, 1/3862/0/34, 1/3865, 2/2540
--	--	---

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glassverket 63	H0202	1/3741/0/65	46	2	1	1	Kjøkken

### Adresse

**Vegadresse: Glassverket 63**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1515 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	301 Fiske	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6312691		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	07.01.2008

**1: Bygning 6312691: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 07.01.2008**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1410
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1410
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Gass	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Rammetillatelse	30.03.2004	29.08.2005	
Igangsettingstillatelse	09.06.2004	25.09.2006	
Midlertidig brukstillatelse	29.11.2005	25.09.2006	
Ferdigattest	07.01.2008	10.11.2014	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glassverket 63	H0202	1/3741/0/65	46	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	470	0	470	0	0	0
H02	6	470	0	470	0	0	0
H01	6	470	0	470	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/3741

Bruksnavn		Beregnet areal	6212.2
Etablert dato	08.06.2005	Historisk oppgitt areal	6406,8
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589427.42	593384.29	0	Ja	6212.2	



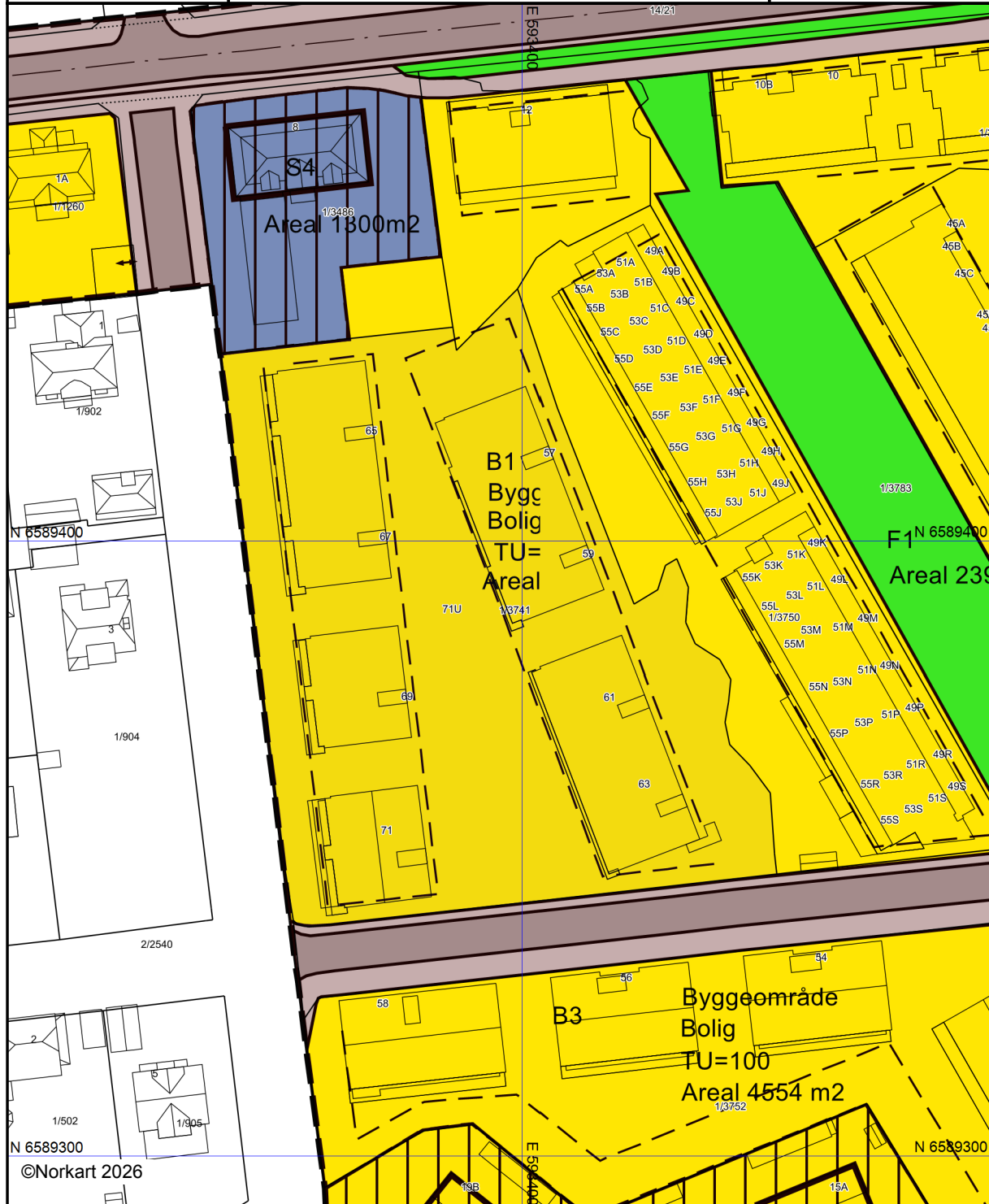
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3741/0/65  
Adresse: Glassverket 63  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

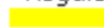



©Norkart 2026


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
-  Område for kontor

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg


### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

-  Friområder
-  Anlegg for lek

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Bevaring av bygninger

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

-  Grense for bevaringsområde

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	3741	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	65
<b>Adresse</b>	Glassverket 63, 1515 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP_3002
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.03.2021
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 211 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> Bolig

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	294
-----------	-----

<b>Navn</b>	Glassverket
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.04.2003
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/86/best294.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/86/best294.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 210 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B1

**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)
  - Frituftsområde i sjø
- Spesiatområder
  - 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 strøktjenlig virksomhet mot Helgerødgate 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 strøktjenlig virksomhet i første etasje mot Sjøgate 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 serviceroom 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 minimum 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 bygeområdene 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

### Frrområde 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 – frisktzone ved veg

Innenfor frisktsoner 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 tillates 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 C1 skal 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 begrenning av støy – tillegg til helseforskriftene for Oslo by, 1975.
- b) Tilfredsstillende inneklime 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 trafikkarer, herunder endelig plassering av gangveier over felt B1 og B2.
- Opparbeidning 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 ferdigstilling 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.



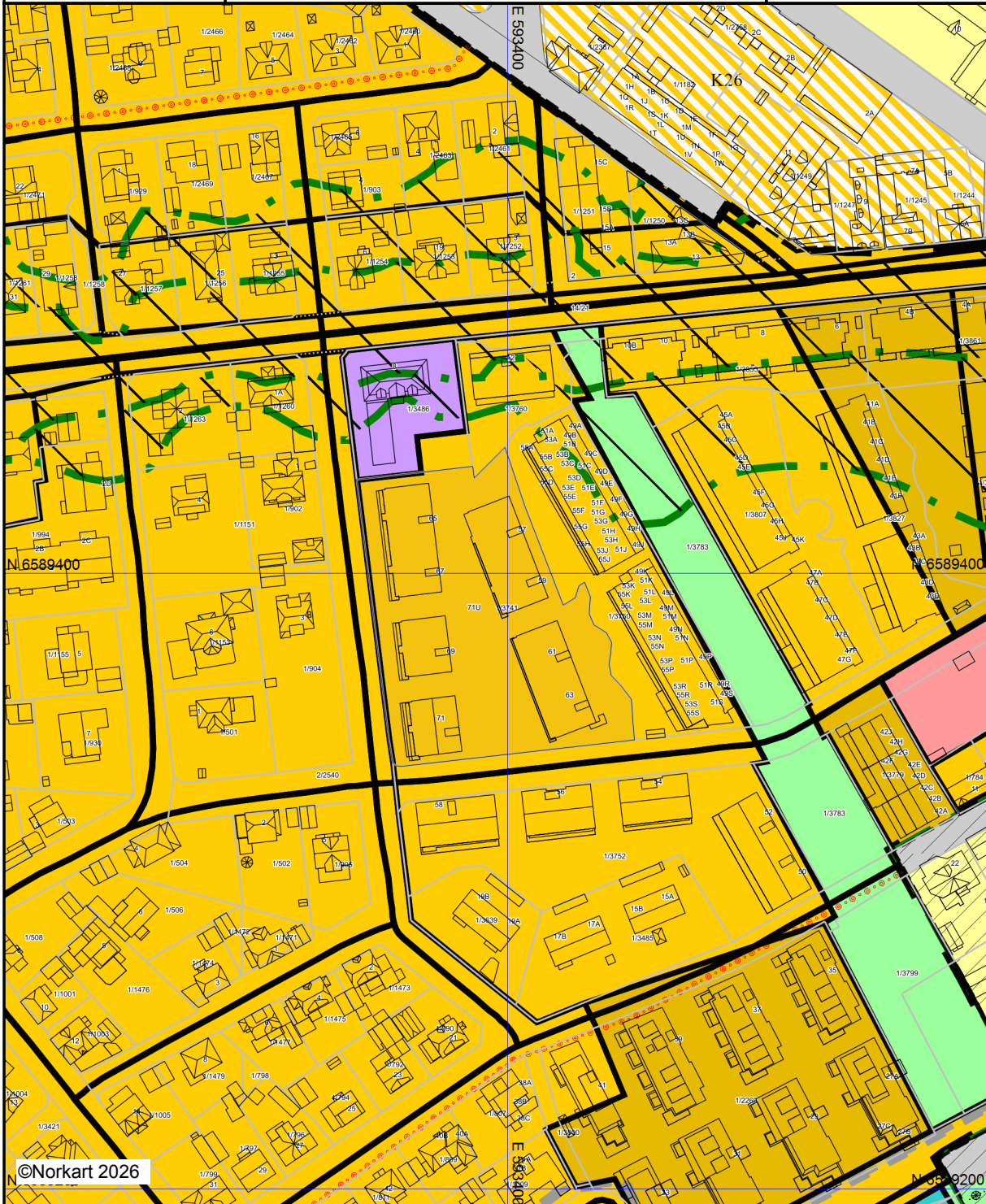
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/3741/0/65  
Adresse: Glassverket 63  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



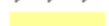





©Norkart 2026






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

## Tegnforklaring




### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Park - nåværende



### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende






### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Farleder - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

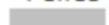




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig



Moss kommune

# Grunnkart

Eiendom: 1/3741/0/65  
Adresse: Glassverket 63  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	





# Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/3741//





Moss kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/3741/0/65  
Adresse: Glassverket 63  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

N 6589200

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.



# Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

<b>Kommunenr.</b>	3103	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	3741	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	65
<b>Adresse</b>	Glassverket 63, 1515 MOSS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

**Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.**

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Bestemmelser og retningslinjer

## til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

### BESTEMMELSER

#### VIRKNING AV PLANEN

##### 1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

###### 1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.

###### 1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:

- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

###### 1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:

- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

#### GENERELLE BESTEMMELSER

##### 2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL §§11-9, 11-10 OG 12-1)

###### 2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

###### 2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

###### 2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

###### 2.2.2 Eksisterende boligområde

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføring av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

*Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskys, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafiksikkerhetshensyn.*

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

### **2.2.3.Fremtidig boligområde**

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

### **2.2.4.Fritidsbebyggelse**

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

### **2.2.5. LNF**

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av uthus, garasje og lignende på bebygd boligeiendom.

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

### **2.2.6. Grønnstruktur**

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet.

### **2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Navigasjonsinstallasjoner

---

## **3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)**

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

---

## **4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9 NR.3)**

### **4.1. FJERNVARME**

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye byggeområder tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme.

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

#### 4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafiksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forsøpling. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier, og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).

Veier og gatelys som skal vurderes overtatt av kommunen skal bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Samlokalisering av master

Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

#### 4.3 AVFALLSHÅNTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal utgangspunktet være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug.

#### 4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornyning eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdiskonering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

#### 4.5 TILKNYTNINGSPLIKT OFFENTLIG VANN OG AVLØP (PBL § 30-6)

Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløp i PBL § i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse, med unntak av Jeløy.

### 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 11-9, PUNKT 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert. Kommunen vil benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette.

Det skal spesielt dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg før utbygging av transformasjonsområdene langs Osloveien.

Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatun, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

---

## 6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

### 6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

### 6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

---

## 7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSE (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet\*, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

### **ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:**

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

**A-områder:** God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

**B-områder:** Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

**C-områder:** Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

---

## 8 BYGGEFORBUD LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

### 8.1 SJØ

Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Innenfor byggegrense langs sjø kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Unntatt fra dette forbudet er fasadeendringer samt fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

### 8.2 VASSDRAG

Innenfor byggegrense langs vassdrag kan tiltak etter pbl. § 1-6 ikke settes i verk. Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

Kantvegetasjon langs Vansjø skal bevares i en bredde på minst 15 meter. For øvrige vassdrag/bekker skal kantvegetasjon i en bredde på 10 meter bevares.

---

## 9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

---

## 10 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

### 10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m<sup>2</sup> kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

### 10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotelsla.

---

## 11 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre. Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gåene/syklende.

### *Utforming*

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming virker skjemmende i forhold til omgivelsene kan forbys. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

### *Plassering*

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i veien for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates. Reklame som etter kommunenes skjønn virker sjenerende for beboerne i strøket kan forbys.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

---

## **12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)**

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m<sup>2</sup> BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

### *Boligbebyggelse.*

a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr. boenhet skal kunne være i garasje.

For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

For øvrige formål skal maksimalt tillatt antall parkeringsplasser fastsettes gjennom reguleringsplan.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

---

## 13 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

### 13.1 FLOM

Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,5 m.o.h. Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh, grunnet fare for flom.

### 13.2. STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Ved regulering skal det ses til den sist vedtatte versjonen av T-1442. Grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16, gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreliggende støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggteknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone.

*Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:*

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruk som ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, behøves ikke støyfaglig utredning.

Dersom det aktuelle området er utsatt for støy fra andre støykilder som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul støysone overskrides, skal det likevel utarbeides en støyfaglig utredning.

*Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerpning av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.

Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

### 13.3 LUFTKVALITET

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

---

## 14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger Estetikkeveileder for Moss sentrum og estetikkeveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

### 14.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

### 14.2 TERRENGTILPASNING

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhuetter.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

### 14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belyningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger. I områder som er markert som hensynssone for bevaring av landskap eller kulturmiljø.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

---

## **15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)**

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

---

## **16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)**

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

---

## **17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)**

### **17.1 FREDEDE KULTURMINNER:**

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; "Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

### **17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN**

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

### 17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

### 17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

#### 17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNEPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

#### 17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

### 18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnsstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

#### 19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.

Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnsstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

## 19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

### 19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m<sup>2</sup> BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafiksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge området bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett.

*Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):*

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

*Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)*

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

### 19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

#### **Boligområde B1**

I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

## **Boligområde B2**

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

### **19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)**

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m.

Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekerende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

*Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):*

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

### **19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)**

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

### **19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)**

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

### **19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)**

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykkelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

---

## 20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnsstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

---

## 21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

### 21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

### 21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:

Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.

Nærum gård: Datasenter.

Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.

Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

---

## 22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

### 22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

### 22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

### 22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinnteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillatt. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

## BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

### 24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

#### 24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

#### 24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442).

Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

#### 24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

#### 24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE (BESTEMMELSEOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyuutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyuutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

---

#### 25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

#### 26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

---

#### 27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)

##### (HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

## 28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

## 29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

## 30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190\_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

# RETNINGSLINJER

## GENERELLE RETNINGSLINJER:

### AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

## RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

### BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m<sup>2</sup> BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

#### *Fritidsbebyggelse i boligområder*

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

---

## BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

### *Boligbebyggelse i fritidsområder*

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

## LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

### *Boligbebyggelse*

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

### *Fritidsbebyggelse*

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>, og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

### *Fradeling av kårboliger*

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

### *Næringsutvikling*

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

## RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

### **HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)**

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

### **HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)**

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

### **HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)**

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

#### ***H550 - Vansjø***

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

#### **HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)**

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

#### **HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)**

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringszone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
<b>Forslag</b>		<b>21.05.2019</b>
<b>1. gangs behandling</b>	<b>Fellesnemnda</b>	<b>19.06.2019</b>
<b>Offentlig ettersyn</b>		<b>01.07 - 01.10.2019</b>
<b>Revisjon etter høring</b>		<b>06.05.2020</b>
<b>2.gangs behandling</b>	<b>Kommunestyret</b>	<b>16.06.2020</b>
<b>Offentlig ettersyn</b>		<b>01.07-18.09.2020</b>
<b>Vedtak</b>	<b>Kommunestyret</b>	<b>23.02.2021</b>

---

#### **VEDLEGG A:**

##### **OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.**

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

---

#### **VEDLEGG B:**

##### **OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2**

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.





Adresse

**Glassverket 63, 1515 MOSS**

Dato for energimerking

**08.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293052**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**6312691**

Gårdsnummer

**1**

Bruksnummer

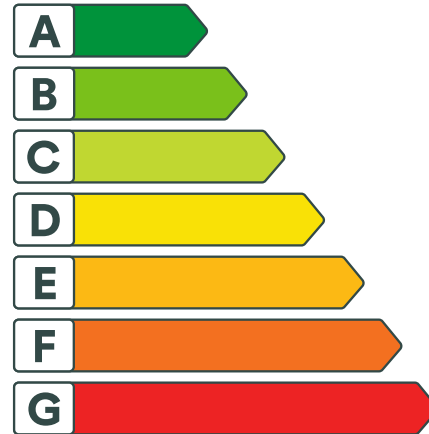
**3741**

Seksjonsnummer

**65**

Bruksenhetsnummer

**H0202**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2005**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**46,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**46,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Gass, Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**168,65 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**172,62 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 940 kWh**



## Glassverket 63, 1515 MOSS



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Glassverket 63, 1515 MOSS



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Glassverket 63 - Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

Jeløy Kiwi Linje 205	4 min	0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	11 min	0.9 km
Moss ferjekai Linje BF	12 min	0.9 km
Moss bussterminal Totalt 17 ulike linjer	14 min	1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	

## Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	10 min	0.7 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	15 min	1.2 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	20 min	1.6 km
Children's International School Moss (1-1... 268 elever, 14 klasser	22 min	1.8 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	14 min	1.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	24 min	2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

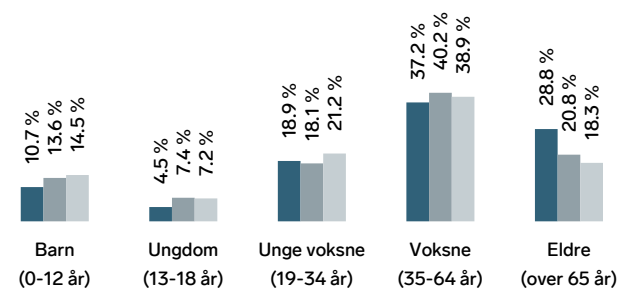
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager


Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min	0.2 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 år) 14 barn	10 min	0.7 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn	10 min	0.8 km


## Dagligvare


Kiwi Sjøgata PostNord	4 min	0.3 km
Bunnpris Glassverket Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

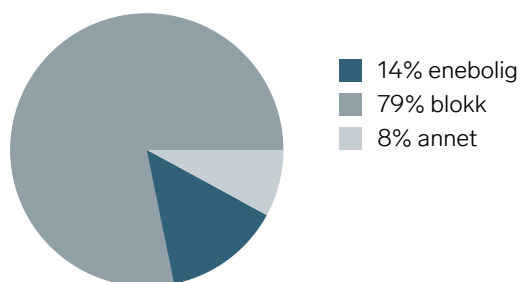
 **Gateparkering**  
Lett 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

## Sport

-  Kirkeparken videregående 15 min   
Aktivitetshall 1.2 km
-  Reier skole - gymnastikksal 15 min   
Aktivitetshall 1.3 km
-  Lasses Gym 4 min 
-  Ditt Treningssenter 14 min 

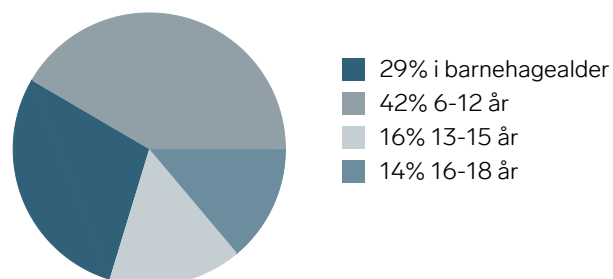
## Boligmasse



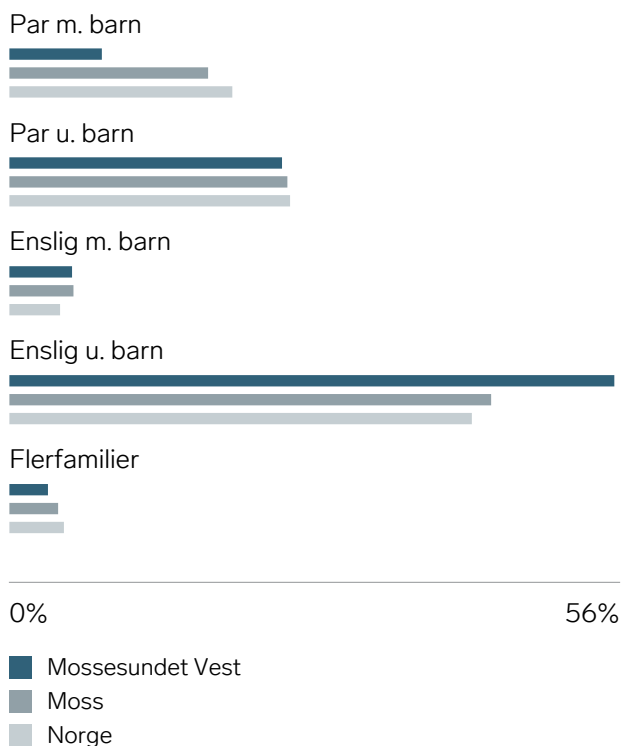
## Varer/Tjenester

-  AMFI Moss 16 min 
-  Vitusapotek Jeløy 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

