

aktiv.



Svaebakken 1, 1532 MOSS

**Moss sentrum - Fin topp og
endeleilighet - Heis - Garasjeplass**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 116 693,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 3 090 583,-
Felleskostn.: Kr 4 704,-
Selger: Øistein Bakketun

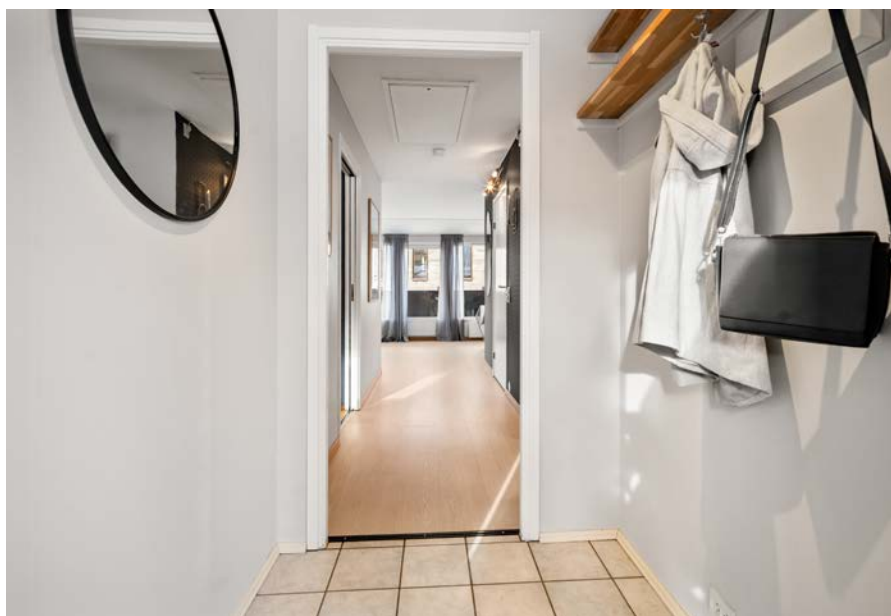
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 2240.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 970
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1114250082

Moss sentrum - Fin topp og endeilighet - Heis - Garasjeplass

Svaebakken 1 er en flott og arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende i 4. etasje midt i Moss sentrum. Leiligheten har ca. 59 m² bruksareal, stort loft og en nordvestvendt balkong på ca. 12 m² med tilhørende bod. Her bor du med umiddelbar nærhet til shopping, restauranter, kino og kollektivtransport, samtidig som du har gode solforhold og utsikt over nærområdet.

Høydepunkter:

Nordvestvendt balkong på ca. 12 m²
Nytt tak m/solceller 2024 - Produksjon strøm deles på leilighetene
Garasjeplass
Stort loft (8Kvm)
TV og internett ink i felleskostnader
Mekanisk ventilasjon
Sikringsskap med automatsikringer
Nytt gulv 2024
Gangavstand til togstasjon (ca. 30 min til Oslo)
Nærhet til Amfi Moss og servicetilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	83
Energiattest	89
Nabolagsprofil	194
Budskjema	202

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, kjøkken, stue, bad/wc

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2-roms leiligheten i 4. etasje

4 Etasje:

Entré/Gang, kjøkken, bad/wc, soverom og stue.

Tilgang til et loft via en loftsluke med et areal på ca. 8 m². (Varierende høyde)

På grunn av skråtak på loftet er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Utgang fra stue til en balkong på ca 12 m².

Utvendig bod på balkong:

Bod på ca. 2 m².

Felles garasjekjeller:

Det medfølger en åpen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2240.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 2 240,9m². Tomten er opparbeidet med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Moss sentrum med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter, samt kort avstand til strand og skog. Fra leiligheten er det bla. kun 2 minutters gange til Amfisenteret med 42 forskjellige butikker. Her finner du bla. Rema 1000, Meny, apotek, Vinmonopolet i tillegg til et godt utvalg av andre butikker og servicetilbud.

Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten du liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med

turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

Fra leiligheten er det ca. 200 meter til nærmeste bussholdeplass er Øvre Torg som er stoppested for 5 ulike linjer. Det er ca. 700 meter til Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca. 45 min.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Skarmyra barnehage (1-5 år) - ca. 500 meter

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) - ca. 600 meter

Glassverket barnehage (0-5 år) - ca. 1,1 km

Skoler:

Bytårnet skole (1-10 kl.) - ca. 500 meter

Children's International School Moss (1-10 kl.) - ca. 600 meter

Krapfoss skole (1-7 kl.) - ca. 1,3 km

Verket skole (1-10 kl.) - ca. 1,5 km

Hoppern skole (8-10 kl.) - ca. 2,8 km

Kirkeparken videregående skole - ca. 200 meter

Malakoff videregående skole - ca. 1,1 km

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og 2/3-lags isolerglass fra byggeår.

Et vindu på soverommet lar seg ikke åpne, da dette er malt igjen fra utsiden ifølge eier. De andre vinduene fungerer fint.

Trekarmene i vindu har noe slitt maling/flasset overflater.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Ytterdør: Ytterdør i tre.

Ukjent alder.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30/Db35).

Det er kikkehull i døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.

- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.

Balkongdør: Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra

bygningssdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at dører er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til en balkong på til sammen ca. 12 m².

Balkongen er rehabilitert i 2025, med nye steinheller og asfaltplater/isolasjon i regi av sameiet og foretak ifølge eier.

Steinheller på gulv på balkong.

Rekkverk på balkong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og

eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Det er påvist at et vindu på soverommet er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens:

Vinduet som ikke lar seg åpne eller som går tregt kan redusere muligheten for naturlig ventilasjon og lufting. For soverom kan dette påvirke inneklima og komfort.

Tiltak:

Det anbefales kontroll og justering av beslag og hengsler. Vindu som ikke fungerer bør repareres eller skiftes ved behov. Dersom vinduet fungerer som rømningsvei, må det sikres at det kan åpnes og tilfredsstiller kravene i TEK17.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg). Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet (stue).

Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.

Innvendige dører

Baderomsdør har noen svelleskader på dørblad.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Det er registrert svelleskader nederst på innerdør til baderom.

Konsekvens:

Svelleskader nederst på dørbladet indikerer fuktpåvirkning, noe som er vanlig i våtromsmiljø. Forholdet har i hovedsak betydning for dørens overflate og funksjon, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god ventilasjon og hensiktsmessig bruk for å redusere fuktbelastningen. Ved behov kan dørbladet utbedres eller skiftes ut dersom funksjon eller utseende er vesentlig påvirket.

4. Etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Overflater i dusjonen gir noe høy utslag ved overflate søk på fukt.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Baderommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når et baderom har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for

aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befaring, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp baderommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Overflater i dusjsonen gir noe høy utslag ved overflatesøk på fukt.

Konsekvens:

Forhøyede måleverdier kan indikere økt fuktbelastning i overflater eller underliggende konstruksjon. Dette kan skyldes normal bruk og fuktpåvirkning i dusjsone, men kan også være tegn på begynnende svikt i tettesjikt. Vedvarende fukt kan over tid føre til skade på materialer og redusert levetid. Det bemerkes at overflater er behandlet dagen før befaring.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av fuger, overganger og synlige tettesjikt. Eventuelle utette fuger bør fornyes. Dersom det er mistanke om svikt i membran, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avklare omfang og behov for utbedring, slik at løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring i TEK17.

4. Etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 5 mm.

Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens:

Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når baderommet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist sprekk i flis på baderoms gulv.

Konsekvens:

Sprekk i flis kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjon dersom også membran er skadet. Dette kan over tid gi fuktskader i gulvkonstruksjonen. Dersom membranen er intakt, vil forholdet i hovedsak være av kosmetisk betydning.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere om sprekken kun gjelder flis, eller om det er tegn til svikt i underlaget. Skadet flis bør skiftes ut. Ved mistanke om skadet tettesjikt bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendig utbedring gjennomføres i tråd med krav til fuktsikring i TEK17.

4. Etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. 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. AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens:

Alder på membran tilsier at løsningene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaring, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av badet kan det vurderes å fornye membran for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens:

Når membran ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring. Det kan derfor ikke bekreftes om løsningen gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon som kan bekrefte membranløsningen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere undersøkelser eller oppfølging i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering for å bedre sikkerheten i tråd med dagens krav i TEK.

4. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak: AVVIK:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Ukjent alder på skrog.

Konsekvens:

Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

Vannledninger

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. AVVIK:

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

Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Avløpsrør

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

Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. AVVIK:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens:

Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.

Elektrisk anlegg

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2021

Beskrivelse: Montert over -og underskap på vegg mot stue.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2025, Tak & Vedlikehold AS

Beskrivelse: Sameiet har lagt nytt underlag og membran på verandaene i alle leiligheter i 4. etasje. Tiltaket ble gjort fordi enkelte leiligheter i 3. etasje hadde opplevd vannlekkasje fra verandaene over. Denne leiligheten ligger i 4. etasje og har derfor ikke vært direkte berørt av lekkasjene.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje fra et element i varmtvannsberederen i 2024. Skaden ble utbedret gjennom IF Skadeforsikring.

Innhold

BRA-i 59 kvm: Entré, kjøkken, stue og bad/wc

BRA-e: Utvendig bod

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Leiligheten ligger i 4. etasje i en bygning oppført i 1991 og har en funksjonell planløsning bestående av entré, stue med utgang til nordvestvendt balkong, kjøkken, bad/wc og soverom. Balkongen er på ca. 12 m² og har tilhørende bod på ca. 2 m². Det medfølger også garasjeplass i felles garasjekjeller.

Kjøkkenet har innredning fra 2008 og er utstyrt med kjøkkenventilator over stekesonen tilknyttet ventilasjonsanlegget. Stoppekraner er lokalisert på kjøkkenet.

Badet er flislagt på gulv og vegger, og har termostatstyrt gulvvarme. Himlingen har glatte, malte plater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant, speil med belysning, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegg og termostatstyrt blandebatteri. Plasts luk fra 2009. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk i himling med tilluft via spalte ved terskel.

Innvendige overflater består av fliser i entré og på bad/wc, samt parkett og laminat i øvrige rom. Veggene har hovedsakelig malte flater, med fliser på badet. Himlinger har

malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,38 m.

Vannledninger er fra byggeår med enkelte nyere rør på kjøkken. Det er benyttet plast-, kobber- og forniklede/forkrommede rør. Avløpsrør er i plast fra byggeår. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via vegg- og spalteventiler. Varmtvannsbereder på ca. 117 liter er plassert i bod/teknisk rom (produksjonsår ukjent). Det er ikke sluk i rommet. Oppvarming skjer via elektriske panelovner. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2009:

- Baderom med fliser med standard og konstruksjoner fra 2009 ifølge eier.

2008:

- Kjøkken med innredning/fronter fra Norema fra 2008 ifølge eier.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett koster 595,- og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget utgjør seksjonsnummer 2 i sameiet, og garasjeplassen utgjør 1/28-andel av seksjonen.

Sykler settes på anvist plass i garasjen. All transport av sykler skal gå via garasje og ikke gjennom inngang.

Sameiet har også gjesteparkering. Parkering skjer ellers langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP409620.13.2

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke signert Norgespris.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 890 (Omkostninger totalt)
85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.
Gebyrene for vann/avløp avregnes etter areal.

Eiendomsskatt

Kr 3 453 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres direkte til eier
av leiligheten og utgjør kr. 3 453,- for 2024.

Formuesverdi primærbolig

Kr 677 625 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 710 500 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

59/2829

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

TV og internett (kr. 595,-), renhold og strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 704

Andel Fellesgjeld

Kr 116 693

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 266

Rentekost. fellesgjeld

Kr 519

Andel fellesformue

Kr 18 159

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Skoggata Boligsameie

Organisasjonsnummer

979405316

Om sameiet

Skoggata Boligsameie er registrert med organisasjonsnummer 979 405 316, og består av 34 seksjoner. Forretningsførselen er utført av BDT Viken Regnskap AS.

Planer om nye lamper i fellesganger utsettes til sameiet eventuelt har penger til å male også. Nytt undertak, takstein og solceller er ferdig. 5 verandaer har fått lagt nytt dekke samt fliser

Følgende ble tatt opp på årsmøtet i 2025:

Vedr. gjesteparkering

Det er noen som benytter gjesteparkeringen som fast parkeringsplass. Dette er ett gjentakende problem. Styret utarbeider lapper som skal varsle om borttauing. Line Olsen tar på seg jobben som parkeringsvakt. Styret innhenter tilbud fra firma som kan overholde parkeringsavtalen.

Bytte leverandør TV/internett

Det er ett år igjen av avtalen. Styret jobber med eventuell ny avtale.

Bokhylle i gangen ved siden av postkassene

Ikke aktuelt grunnet brannsikkerhet og plass. Styret jobber med en eventuell plassering.

Det ønskes en opprydding i sykler

Styret vil varsle med dato slik at alle må merke sine sykler med navn og telefonnummer. Etter varslingsdato vil sykler som ikke er merket fjernes.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånedetaljer per 17.02.2026:

Lån hos Nordea

Antall terminer per år: 4

Opprinnelig lånebeløp: Kr. 3 850 879,-

Resterende gjeld: Kr. 3 820 556,- (ved 1. termin 31.03.26)

Rentetype: Flytende rente

Lånekategori: Annuitet

Nominell rente: 6.15%

Effektiv rente: 6.33%

Gjenværende løpetid: 17 år 7 måneder

Innfrielsesdato: 30. september 2043

Det er ikke IN-ordning på lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Ingen sikringsordning på fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 1 651 939,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 5 386 255,- i 2024.

Dette ga et negativt årsresultat i 2024 på kr. -3 955 238,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Styret er klar over negativ egenkapital, men har ingen usikkerhet om fortsatt drift av boligsameie. Dette skyldes reparasjon av tak i 2024. Inntektene er økt ved økning av felleskostnadene for å dekke inn låneopptak. Driften av Skoggata Boligsameie synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 778 683,- per 31.12.2024, og viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse ved erverv av eierseksjon i dette sameiet. Salg skal meldes til styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

Dersom husdyr er til sjenanse for øvrige beboere eller medfører ulempe kan forholdet påklages til styret. Husdyr holdes i bånd eller bud på fellesarealet. Lufting av husdyr i løpestreng eller lignende er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å mate fugler direkte på bakken, fra veranda eller i husets umiddelbare nærhet.

Forretningsfører

Forretningsfører

BDT VIKEN

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 970, seksjonsnummer 25 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/970/25:

10.07.1990 - Dokumentnr: 6630 - Kjøpekontrakt

Bestemmelse om vann/kloakkledning,

Bestemmelse om tilfluktsrom m.v.

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:970

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1991 - Dokumentnr: 9640 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om disposisjonsrett

til et areal til transformatorrom

iflg.tegning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1967 - Dokumentnr: 906002 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Fridthjof Nansensgt 1

Overført fra gnr 2 bnr 1835

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:970

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1989 - Dokumentnr: 9499 - Målebrev

Arealet er oppmålt til 1025 m².

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:970

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1991 - Dokumentnr: 6523 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/2829

01.01.2020 - Dokumentnr: 1791716 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:2 Bnr:970 Snr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 672969 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:2 Bnr:970 Snr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygningen datert: 22.04.1993.

Det foreligger ferdigattest på heis datert: 27.10.2015

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert: 11.04.2018

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.1993.

Vei, vann og avløp

Adkomst til sameiets eiendom fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbacken, Kong Haakons Plass" fra 1987. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (2 182m²) og kjørevei (1m²).

Deler av eiendommen omfattes også av detaljregulering for "Skoggata bo- og servicesenter" fra 2010. Reguleringsformål for eiendommen er parkeringsplasser (47m²) og offentlig eller privat tjenesteyting (8m² og 1m²)

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Moss kommune 2021-2032, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende sentrumsformål (2 184m²) og offentlig eller privat tjenesteyting (57m²). Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i området "avvikssone støy" med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplanen "Sentrumsplan Moss" fra 2015, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (områdenavn B11).

Det er også kommunedelplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommunedelplan for sentrum, id: 463. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligen ligger i et område med hyppig/ekspansiv utvikling og at eksisterende regulerings- og kommuneplaner er i stadig endring. Det må derfor påregnes endringer i områdebildet over tid og som ikke

er kjent per i dag.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Utleie må meldes til styret for registrering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av seksjonen er konsesjonsfritt, men eierseksjonsloven setter som begrensning at man ikke kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Odelsrett

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Oppdragstaker

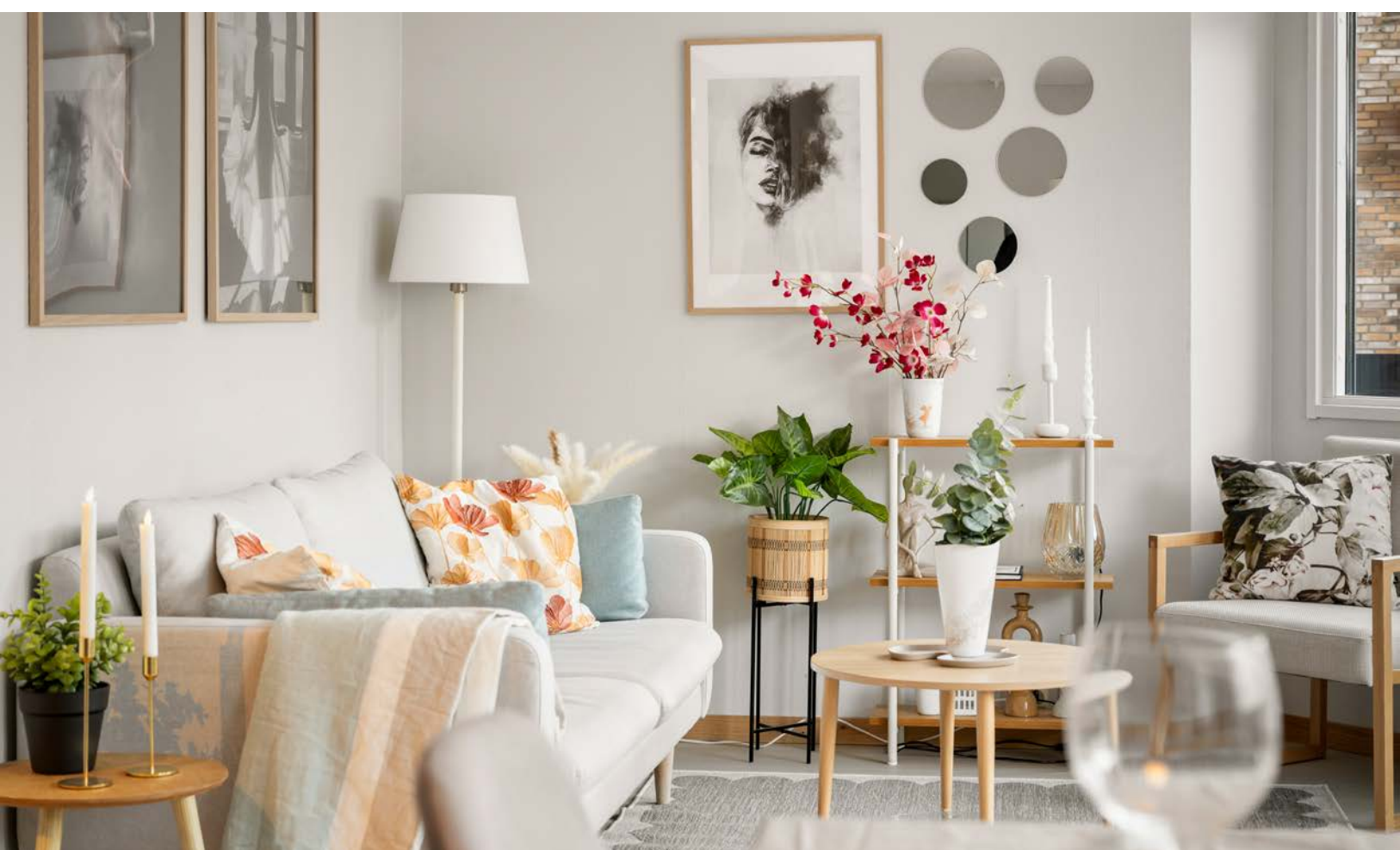
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

21.02.2026















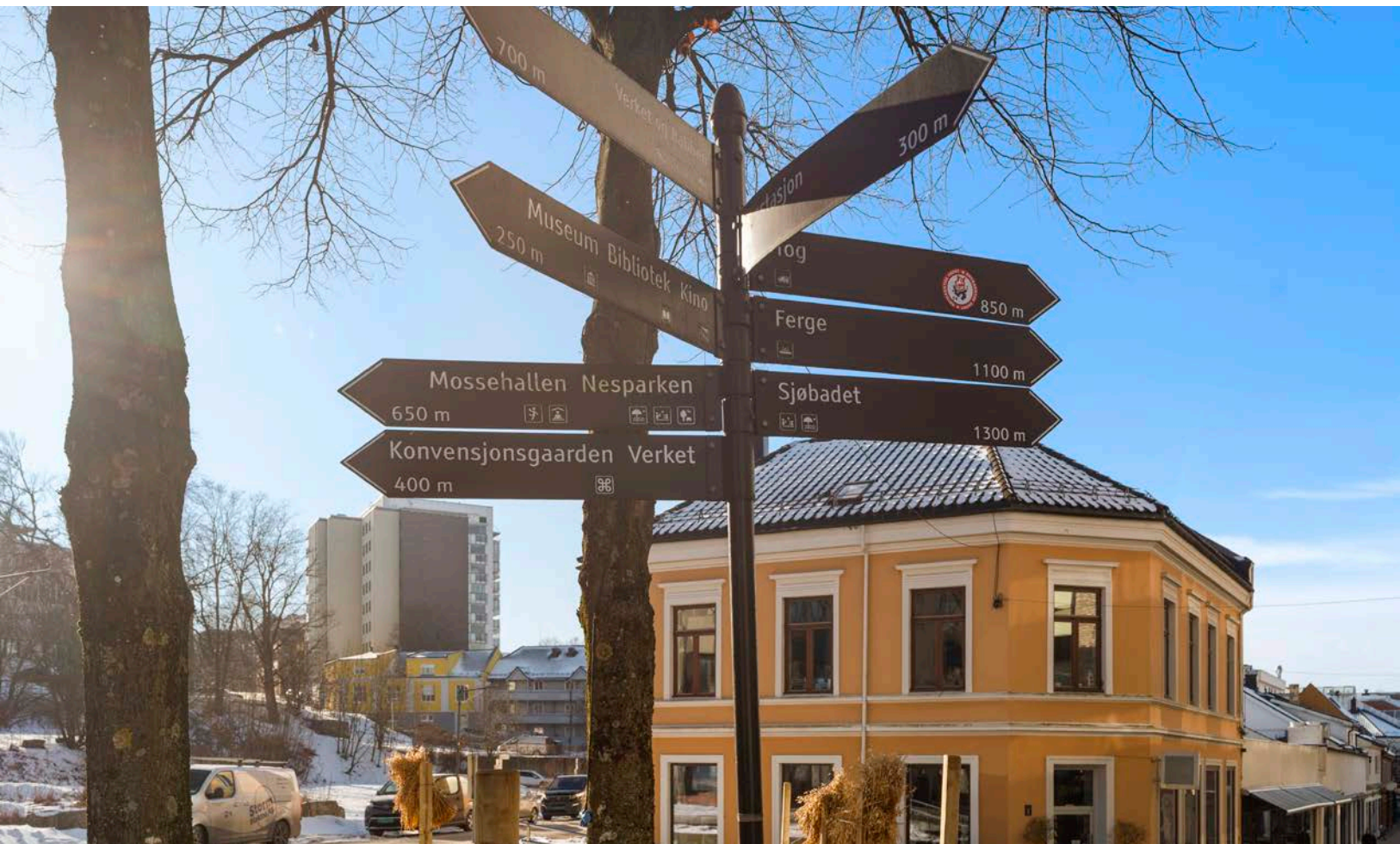




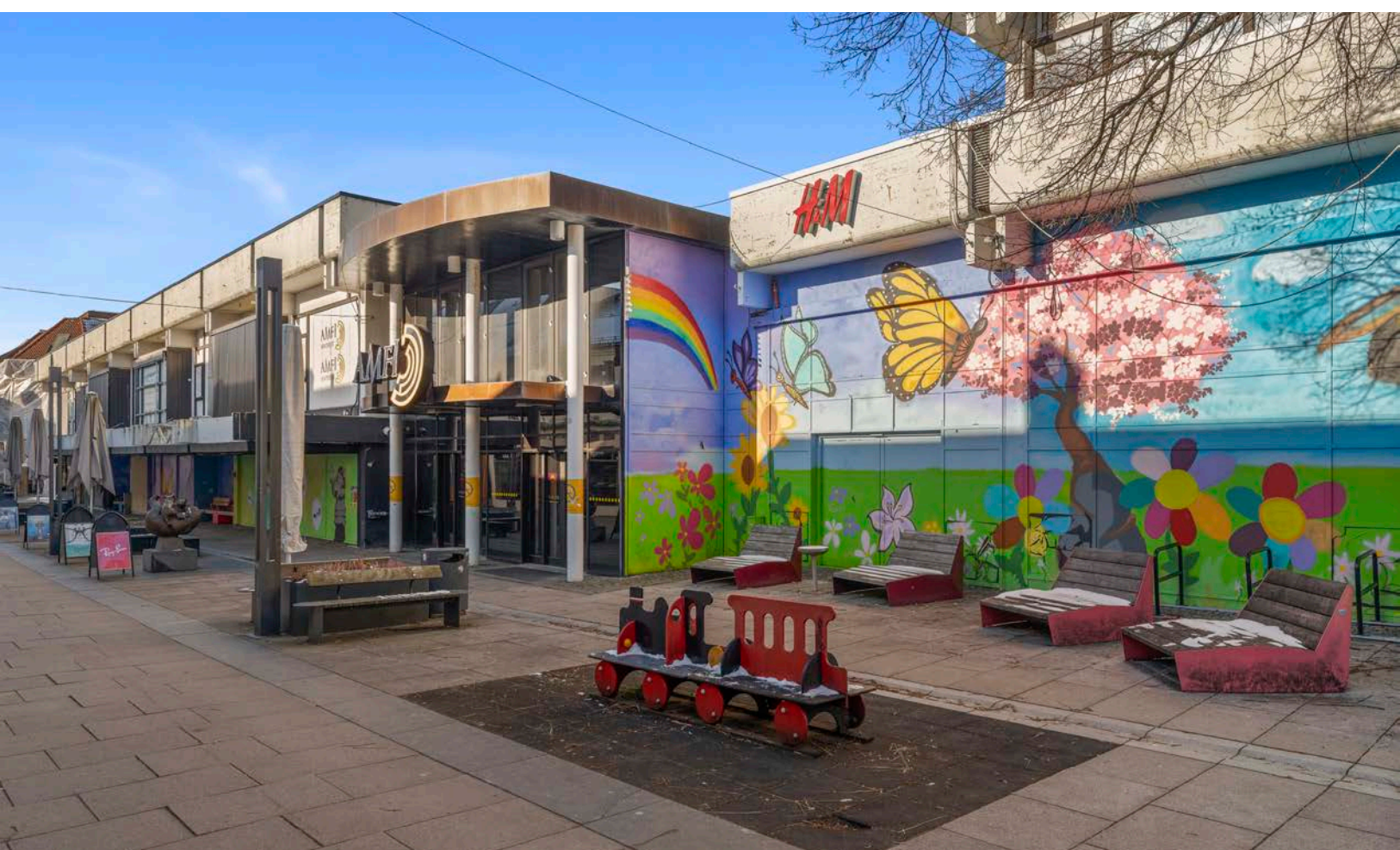


























Vedlegg

Tilstandsrapport

 2-roms leiligheten i 4. etasje

 Svaebakken 1, 1532 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 970, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22602-25121

Referansenummer: KW1024

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

A black and white image of a handwritten signature, which appears to be "Erik Pettersen".

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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

2-roms leilighet i 4. etasje med nordvest-vendt balkong som ligger sentralt i Moss sentrum.

Leiligheten er oppført i 1991.
Balkong på ca. 12 m².

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, eller oppvarming via elektriske panelovner.

Baderom med fliser med standard og konstruksjoner fra 2009 ifølge eier.

Kjøkken med innredning/fronter fra Norema fra 2008 ifølge eier.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin (uten front) og platetopp.
Frittstående kombiskap kjøl/frys.
Magnetventil er installert.

Utgang fra stue til en solrik balkong med utsyn til nærområdet.

Baderommet har innredning med heldekkende servant,
Gulvmontert toalett, dusjsone med glassbyggerstein vegg og innredning med heldekkende benkeplate.
Opplegg or vaskemaskin.

Sameiet har skiftet undertak, takstein og montert solcelleanlegg i 2024 ifølge eier.

Medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller,
Utvendig bod på balkong på ca. 2 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

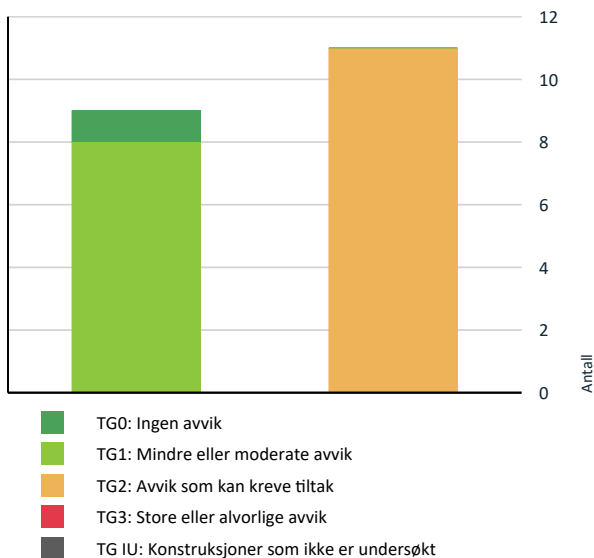
2-roms leiligheten i 4. etasje

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som samsvarer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og

tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leiligheten i 4. etasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHETEN I 4. ETASJE



Byggeår
1993

Kommentar

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapport.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2/3-lags isolerglass fra byggeår.

Et vindu på soverommet lar seg ikke åpne, da dette er malt igjen fra utsiden ifølge eier.
De andre vinduene fungerer fint.

Trekarmene i vindu har noe slitt maling/flasset overflater.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

AVVIK:

Det er påvist at et vindu på soverommet er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens:

Vinduet som ikke lar seg åpne eller som går tregt kan redusere muligheten for naturlig ventilasjon og lufting. For soverom kan dette påvirke innneklima og komfort.

Tiltak:

Det anbefales kontroll og justering av beslag og hengsler. Vindu som ikke fungerer bør repareres eller skiftes ved behov. Dersom vinduet fungerer som rømningsvei, må det sikres at det kan åpnes og tilfredsstiller kravene i TEK17.

Tilstandsrapport



Ytterdør

Ytterdør i tre.
Ukjent alder.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30/Db35).
Det er kikkehull i døren.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at dører er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på til sammen ca. 12 m².

Balkongen er rehabilitert i 2025, med nye steinheller og asfaltplater/isolasjon i regi av sameiet og foretak ifølge eier.

Steinheller på gulv på balkong.

Rekkverk på balkong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og

Tilstandsrapport

cellekonstruksjoner, med utfyllende bindingsverk, kledning og pussede flater. Takkonstruksjonene er saltak, tekket med takstein. Taket er ikke innsisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med beleg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befarings, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leiligheten yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utdømmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringsstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Fliser på bad/wc og entré.
Parkett og laminat i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.
Ellers malte flater.

Himlinger:

Malte flater.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

Overflater har noen hakk/merker etter normal slitasje.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet (stue).

Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Glatte folierte innerdører fra byggeåret.
Pocket-dør på soverom.

Baderomsdør har noen svelleskader nederst på dørblad.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør har noen svelleskader på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Det er registrert svelleskader nederst på innerdør til baderom.

Konsekvens:

Svelleskader nederst på dørbladet indikerer fuktpåvirkning, noe som er vanlig i våtromsmiljø. Forholdet har i hovedsak betydning for dørens overflate og funksjon, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god ventilasjon og hensiktsmessig bruk for å redusere fuktbelastningen. Ved behov kan dørbladet utbedres eller skiftes ut dersom funksjon eller utseende er vesentlig påvirket.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang.

Flislagt baderom fra 2009 ifølge eier.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Tilstandsrapport

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Målt noe høyt overflatesøk for fukt i dusjsonen, overflater er malt dagen før befarings som kan gi utslag.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsoneens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Overflater i dusjsonen gir noe høy utslag ved overflate søk på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

Baderommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når et baderom har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om badet kan fremstå funksjonelt ved befaringsgjennomgang, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp baderommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Overflater i dusjonen gir noe høy utslag ved overflatesøk på fukt.

Konsekvens:

Forhøyede måleverdier kan indikere økt fuktbelastning i overflater eller underliggende konstruksjon. Dette kan skyldes normal bruk og fuktpåvirkning i dusjsone, men kan også være tegn på begynnende svikt i tettesjikt. Vedvarende fukt kan over tid føre til skade på materialer og redusert levetid. Det bemerkes at overflater er behandlet dagen før befaringsgjennomgang.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av fuger, overganger og synlige tettesjikt. Eventuelle utette fuger bør fornyes. Dersom det er mistanke om svikt i membran, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avklare omfang og behov for utbedring, slik at løsningen tilfredsstiller krav til fuktsikring i TEK17.



4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Det er observert en liten sprekk på en gulvflis på badet.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 8 mm.
Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det er lokalt registrert hulrom under enkelte fliser.

Forholdet vurderes til TG1, som kan omfatte mindre avvik, da slike punktvis hulrom er relativt vanlig og må ses i sammenheng med mindre riss og lokal løshet.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og underliggende konstruksjoner, herunder membransjiktets utførelse og tilstand, er ikke kontrollert eller verifisert. Det er ikke observert tegn til funksjonssvikt ved befaringsgjennomgang. Avviket vurderes ikke å ha teknisk betydning, og det anses derfor ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsgjennomgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

AVVIK:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå. Høyden ble målt til ca. 5 mm.

Konsekvens:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vann som kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan over tid øke risikoen for fuktpåvirkning i tilstøtende rom, selv om det ikke er registrert skader ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som øker høydeforskjellen ved dørterskel eller på annen måte begrenser vannspredning fra våtrommet. Tiltak kan tilpasses rommets oppbygning og vurderes i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens:

Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

Konsekvens:

Når baderommet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker usikkerheten knyttet til videre funksjon og fuktsikkerhet. Selv om overflater kan fremstå som brukbare, kan underliggende løsninger være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på baderommets tilstand gjennom jevnlig kontroll. Ved større oppgraderinger eller ved tegn til funksjonssvikt bør oppgradering eller fornyelse vurderes for å oppnå et nivå som samsvarer bedre med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist sprekk i flis på baderoms gulv.

Konsekvens:

Sprekk i flis kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjon dersom også membran er skadet. Dette kan over tid gi fuktskader i gulvkonstruksjonen. Dersom membranen er intakt, vil forholdet i hovedsak være av kosmetisk betydning.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere om sprekken kun gjelder flis, eller om det er tegn til svikt i underlaget. Skadet flis bør skiftes ut. Ved mistanke om skadet tettesjikt bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendig utbedring gjennomføres i tråd med krav til fuktsikring i TEK17.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2009.

Membran med ukjent utførelse.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Sluket er plassert i dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens:

Alder på membran tilsier at løsningene er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaring, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av badet kan det vurderes å fornye membran for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens:

Når membran ikke kan verifiseres visuelt eller gjennom dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring. Det kan derfor ikke bekreftes om løsningen gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon som kan bekrefte membranløsningen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, kan det vurderes nærmere undersøkelser eller oppfølging i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig oppgradering for å bedre sikkerheten i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Gulvstående klosett.

Dusjhjørne med glassvegg, sluk og termostattyrt blandebeholder.
Rørføringer er skjult vegg/himling bak servant og blandebeholder.

Ellers normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med lyse, glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Fronter fra Norema fra 2008 ifølge eier.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (med plast front) samt frittstående kjøle-/fryseskap.

Magnetventil er installert.

Generelle merker/hakk i benkeplate og fronter.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Ukjent alder på skrog.

Konsekvens:

Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra byggeårene og av nyere dato på kjøkkenet.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber med plast/uten og plastrør.

Stoppekraner er lokalisert på kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

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.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:

Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



IG 2 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

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.

AVVIK:

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

Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

IG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.

Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i bod/teknisk-rom.
Volum: 117 liter.

Produksjonsår: Ukjent.
Berederen er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert. Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.
Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

AVVIK:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens:

Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

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

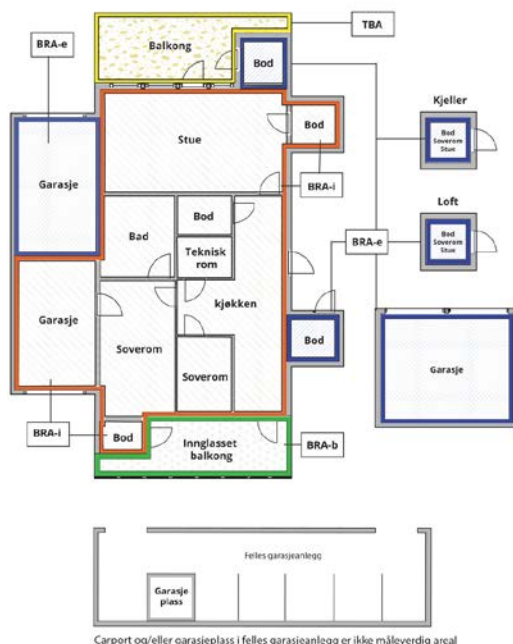
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leiligheten i 4. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	59			59	12
SUM	59				12
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/wc	Utvendig bod	

Kommentar

4 Etasje:

Entrè/Gang, kjøkken, bad/wc, soverom og stue.

Tilgang til et loft via en loftsluke med et areal på ca. 8 m². (Varierende høyde)

På grunn av skråtak på loftet er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende målereglene (NS 3940).

Utgang fra stue til en balkong på ca 12 m².

Utvendig bod på balkong:

Bod på ca. 2 m².

Felles garasjekjeller:

Det medfølger en åpen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målereglene (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som samsvarer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Øistein Bakketun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	970		25	2241 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Svaebakken 1

Hjemmelshaver

Bakketun Øistein

Boligselskap

Skoggata Boligsameie

Forretningsfører

BDT Viken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 4. etasje med nordvest vendt balkong med en sentral beliggenhet i Moss sentrum, som ligger fint til med mange rekreasjonsmuligheter i nærområdet. I umiddelbar nærhet er også alle byens fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten er det kort vei ned til Amfi Moss og gågaten, der du også finner kino, kafeer, restauranter og mange av byen utesteder. I nærområdet er det både dagligvarebutikk, kiosk, barnehage, skoler i alle trinn og god offentlig kommunikasjon med buss og tog. Tog fra Moss til Oslo tar pr i dag ca. 30 minutter, samt at det er gode togforbindelser både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen.

Om tomten

Tomt på 2.241 m². Tomt som disponeres av alle seksjonseierne i fellesskap.
Fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier og varierende beplantning.
Tomten disponeres i hht borettslagets vedtekter og borettslagsloven.
Parkering i felles garasjeanlegg.
Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr.4.704,- pr. måned.
Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre boligbebyggelse og småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1991 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har ferdigattest, datert 22.04.1993.
Sameiet består av flere seksjonseiere (boder og felles garasjekjeller).
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn.
Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk samt bærende betongkonstruksjoner.
Brannskillere av betongvegger. Bygget har pussede flater og liggende kledning.
Sal-takkonstruksjon tekket med takstein (2024).
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	SP409620.13.2			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øistein Bakketun

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svaebakken 1

1532 Moss

3103-2/970/0/25



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Montert over -og underskap på vegg mot stue.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Sameiet har lagt nytt underlag og membran på verandaene i alle leiligheter i 4. etasje. Tiltaket ble gjort fordi enkelte leiligheter i 3. etasje hadde opplevd vannlekkasje fra verandaene over. Denne leiligheten ligger i 4. etasje og har derfor ikke vært direkte berørt av lekkasjene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tak & Vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt underlag og membran på veranda

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja



Det var en lekkasje fra et element i varmtvannsberederen i 2024. Skaden ble utbedret gjennom IF Skadeforsikring.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Svaebakken 1, 1532 MOSS

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260834

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6295037

Gårdsnummer

2

Bruksnummer

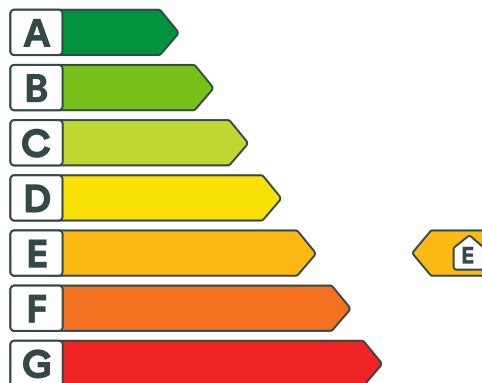
970

Seksjonsnummer

25

Bruksenhetsnummer

H0409



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

1993

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

213,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

219,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 940 kWh



Svaebakken 1, 1532 MOSS



Detaljering

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



Svaebakken 1, 1532 MOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 varmelementer 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



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>



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	970	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Svaebakken 1, 1532 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	3 453,00 kr
Sum	3 453,00 kr

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
Eiendomsskatt bolig	0%	1370600 prom	2.38	1/1	0 %	3 262,00 kr
					Sum	3 262,00 kr

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTELEVERING 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	05.09.1991	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	59/2829	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ 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	2/970, 2/970/0/1, 2/970/0/2, 2/970/0/3, 2/970/0/4, 2/970/0/5, 2/970/0/6, 2/970/0/7, 2/970/0/8, 2/970/0/9, 2/970/0/10, 2/970/0/11, 2/970/0/12, 2/970/0/13, 2/970/0/14, 2/970/0/15, 2/970/0/16, 2/970/0/17, 2/970/0/18, 2/970/0/19, 2/970/0/20, 2/970/0/21, 2/970/0/22, 2/970/0/23, 2/970/0/24, 2/970/0/25, 2/970/0/26, 2/970/0/27, 2/970/0/28, 2/970/0/29, 2/970/0/30, 2/970/0/31, 2/970/0/32, 2/970/0/33, 2/970/0/34
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/970, 2/970/0/1, 2/970/0/2, 2/970/0/3, 2/970/0/4, 2/970/0/5, 2/970/0/6, 2/970/0/7, 2/970/0/8, 2/970/0/9, 2/970/0/10, 2/970/0/11, 2/970/0/12, 2/970/0/13, 2/970/0/14, 2/970/0/15, 2/970/0/16, 2/970/0/17, 2/970/0/18, 2/970/0/19, 2/970/0/20, 2/970/0/21, 2/970/0/22, 2/970/0/23, 2/970/0/24, 2/970/0/25, 2/970/0/26, 2/970/0/27, 2/970/0/28, 2/970/0/29, 2/970/0/30, 2/970/0/31, 2/970/0/32, 2/970/0/33, 2/970/0/34
Seksjonering Seksjonering	05.09.1991			2/970, 2/970/0/25

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKETUN ØISTEIN F260586*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fjellom 29 1529 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svaebakken 1	H0409	2/970/0/25	59	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Svaebakken 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1532 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	507 Hollenderbjerget	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6295037		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	22.04.1993

1: Bygning 6295037: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 22.04.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3410
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3410
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	33

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.01.1991	31.01.1991	
Igangsettingstillatelse	25.02.1991	25.02.1991	
Ferdigattest	22.04.1993	13.10.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svaebakken 1	H0409	2/970/0/25	59	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	9	594	0	594	0	0	0
H03	9	692	0	692	0	0	0
H02	9	692	0	692	0	0	0
H01	5	704	0	704	0	0	0
U01	1	728	0	728	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/970

Bruksnavn		Beregnet areal	2240.9
Etablert dato	06.12.1967	Historisk oppgitt areal	2440,6
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 oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknað
Eiendomsteig	6589699.99	594472.56	0	Ja	2240.9	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	970	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Svaebakken 1, 1532 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

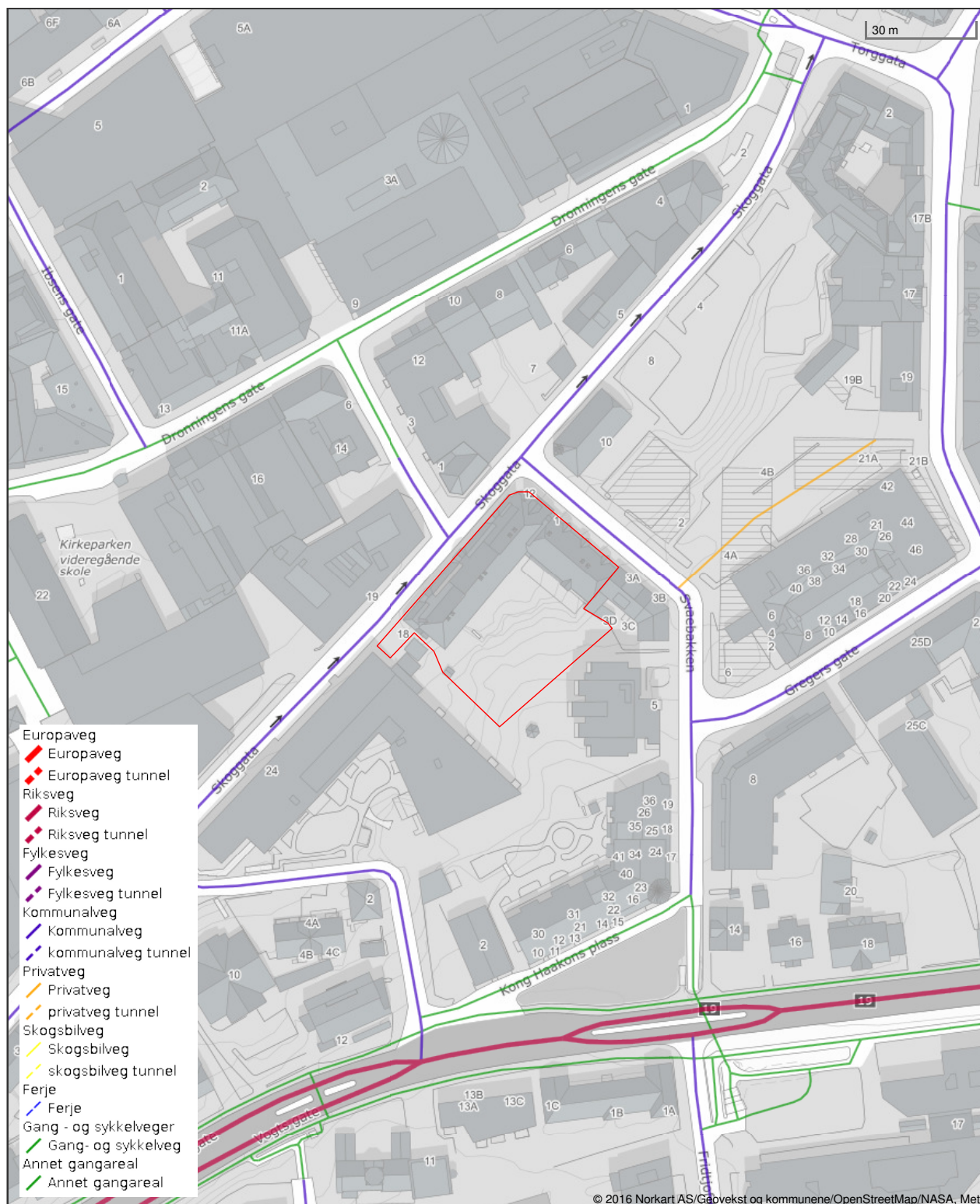
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED 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.



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/970//



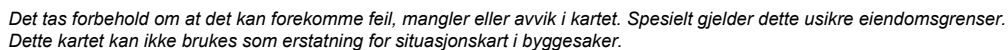
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendom: 2/970/0/25
Adresse: Svaebakken 1
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/970//



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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-2/970/0/25, Svaebakken 1, 1532 MOSS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	08.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

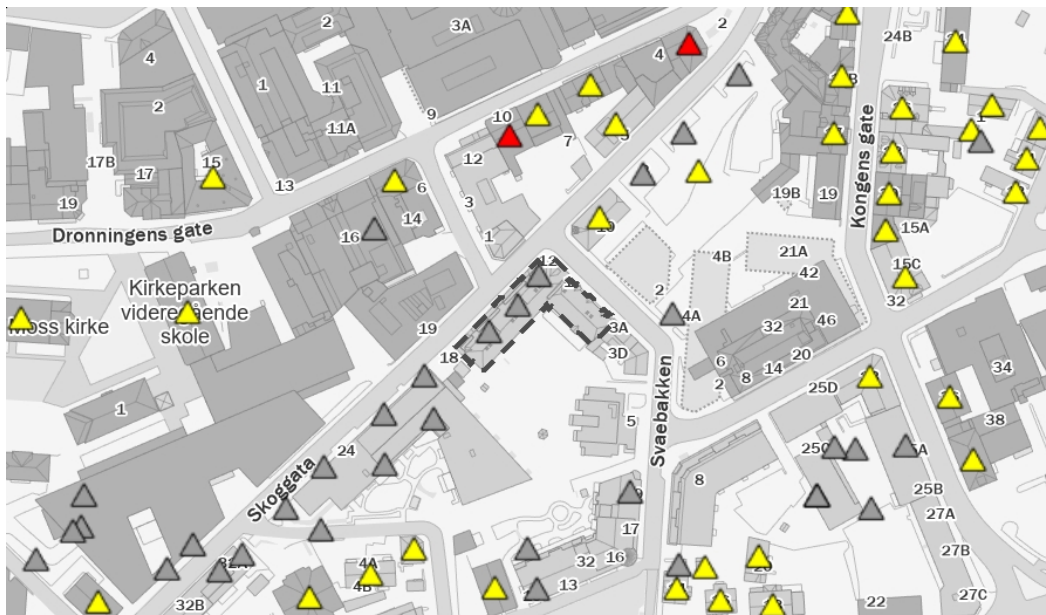
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.9 km
Flomfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	08.12.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	55.2 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.3 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 08.12.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 08.12.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonen er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og tørrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

08.12.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

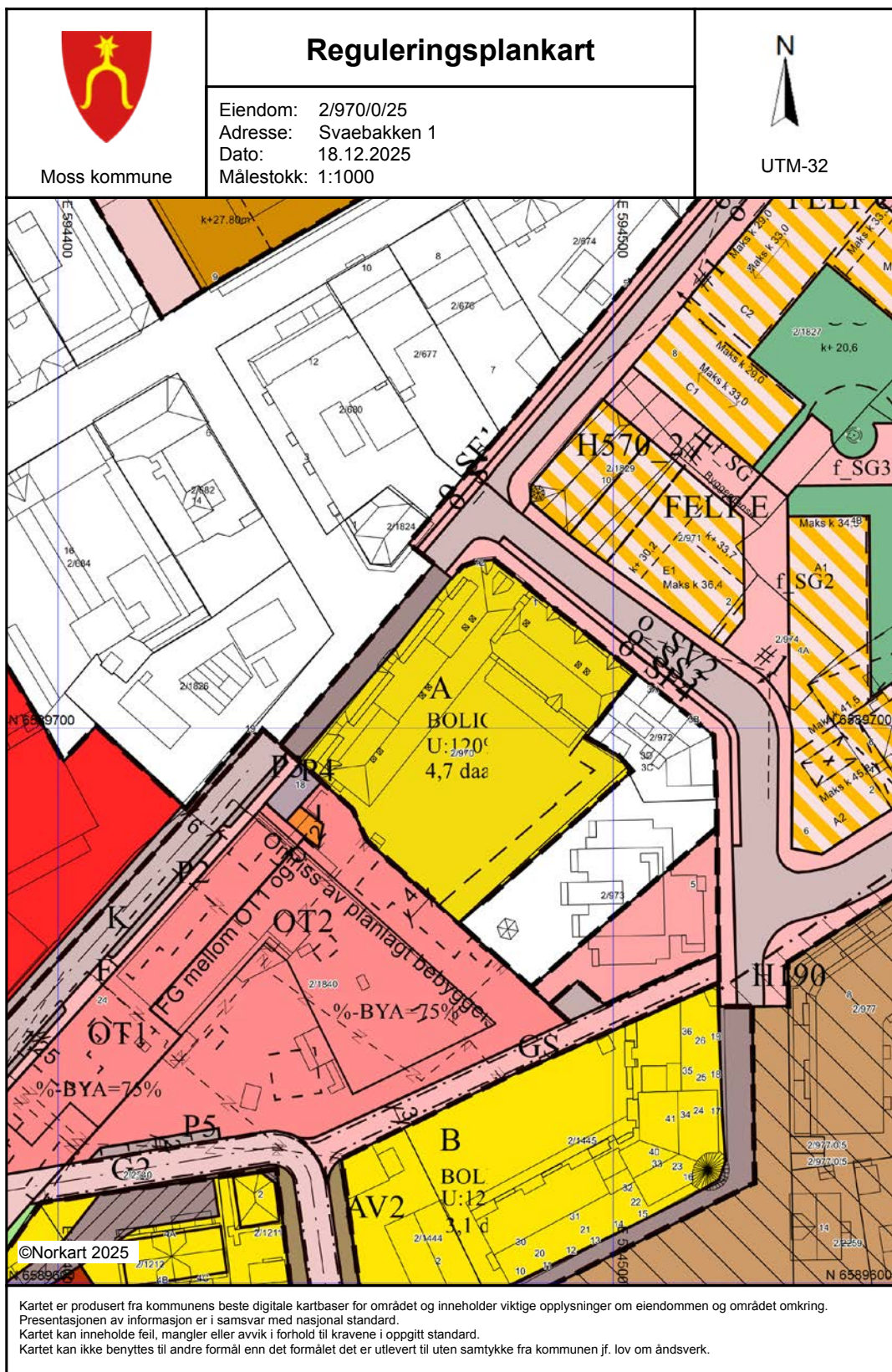
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Abc Påskrift areal
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Abc Påskrift utnyttning
		Abc Påskrift kotehøyde
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		
	Kjøreveg	Abc Påskrift plantilbehør
	Gangveg	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		
	Område for anlegg i grunnen	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i>		
	Felles avkjørsel	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
	Sentrumsformål	
	Sentrumsformål	
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey	
	Energianlegg	
	Uteoppholdsarealer	
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Veg	
	Fortau	
	Gatetun	
	Gang- og sykkelveg	
	Gangveg, gangareal eller gågate	
	Sykkelanlegg	
	Annen veggrunn, grøntareal	
	Trase for jernbane	
	Parkeringsplasser	
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
	Vegetasjonsskjerm	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
	Sikringsone - Andre sikringssoner	
	Sikringsone - Andre sikringssoner	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringsonegrense	
	Sikringsonegrense	
	Angitthensynsgrense	
	Bestemmelsegrense	
	Regulerthøyde	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Formålsgrense	
	Eiendomsgrænse som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Eksisterende tre som skal bevares	
	Regulert mønretrning	
Abc	Påskrift feltnavn	



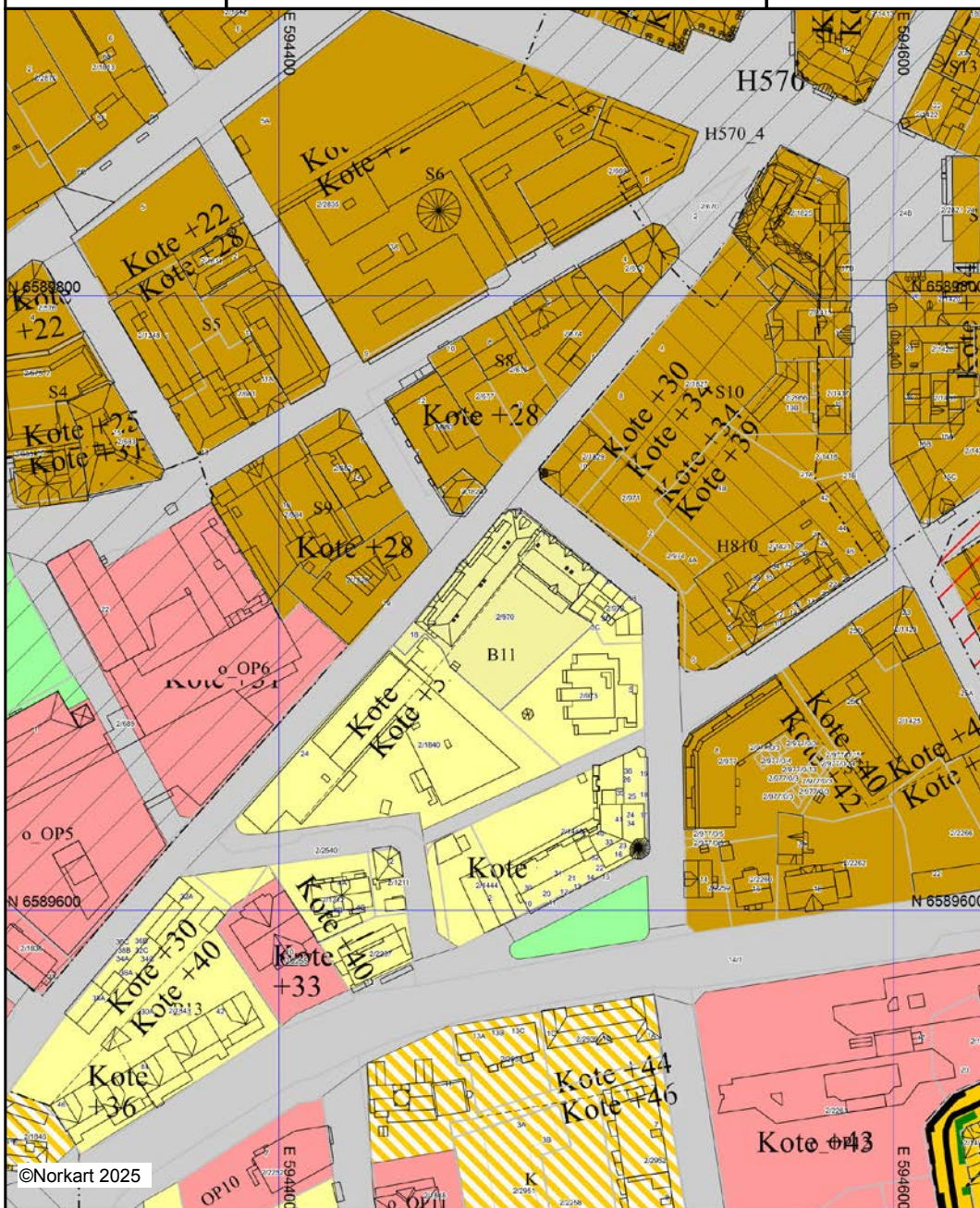
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/970/0/25
Adresse: Svaebakken 1
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende
-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane tunnel - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift
-  Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/970/0/25
Adresse: Svaebakken 1
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

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.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsimteresser, 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 forøpling. 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 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forøpling. 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 overvannsdisponering (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, grønnstruktur, 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 Gatu, 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 bebyggelse 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 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² 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 gående/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 vegen 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 (18m² 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 tilfredsstille 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 foreligge 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 skjerping 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 Estetikkveileder for Moss sentrum og estetikkveileder 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 belysningsplan 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 byggt teknisk 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 samfunnsservice, 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 prinsipppløsninger 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 iht. 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, grønnstruktur, 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 m² 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 grønnstrukturer 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 m² 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 tomtегrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtегrense 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 områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. 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. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². 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 m². 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 grønnstruktur 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 tiliggende 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 STØYSSONE 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 støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt 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 EKSPLOSJON 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 KVIKKLEIRESKRED)

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. bestemmelsen § 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 utnyttning for garasje eller carport inntil 36 m² 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 m², 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 oppleveleskvaliteter 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 turstinett, 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:
Forslag		21.05.2019
1. gangs behandling	Fellesnemnda	19.06.2019
Offentlig ettersyn		01.07 - 01.10.2019
Revisjon etter høring		06.05.2020
2. gangs behandling	Kommunestyret	16.06.2020
Offentlig ettersyn		01.07-18.09.2020
Vedtak	Kommunestyret	23.02.2021

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.

SENTRUMSPPLAN MOSS

PLANBESTEMMELSER



REVIDERT I HENHOLD TIL BYSTYRETS VEDTAK 15.06.2015

INNHold

1.	Generelt for hele planområdet	2
1.1	PLANKRAV	2
1.2	UTBYGGINGSAVTALER	2
1.3	TEKNISK INFRASTRUKTUR	2
1.4	REKKEFØLGEKRAV	3
1.5	FUNKSJONSKRAV	3
1.6	ESTETIKK OG LANDSKAP	4
1.7	AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER	5
1.8	EKSISTERENDE BEBYGGELSE	5
1.9	FORHOLD SOM SKAL BELYSES I REGULERINGSPLAN	5
2.	Bebbyggelse og anlegg,	6
2.1	GENERELLE BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDER	6
2.2	SENTRUMSFØRMÅL (S-OMRÅDER)	8
2.3	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (OP-OMRÅDER)	9
2.4	BOLIGFORMÅL (B-OMRÅDER)	10
2.5	NÆRINGSVIRKSOMHET (N-OMRÅDER)	11
2.6	KOMBINERT FORMÅL (K-OMRÅDER)	12
2.7	ENERGIANLEGG	13
3.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14
3.1	VEG	14
3.2	GANG- OG SYKKELVEG	14
3.3	PARKERING	14
3.4	RV 19	14
3.5	KRYSSING MELLOM NY RV 19 OG NY JERNBANE	14
4.	Grønnstruktur	14
4.1	FRIOMRÅDER	14
4.2	PARKFORMÅL	15
5.	Bruk og vern av sjø og vassdrag	16
5.1	FERDSEL	16
5.2	SMÅBÅTHAVN	16
5.3	FRIOMRÅDER	16
6.	Hensynssoner	17
6.1	FLOMFARE, H320	17
6.2	HØYSPENNINGSANLEGG, H370	17
6.3	BEVARING AV NATURMILJØ, H560	17
6.4	BEVARING AV KULTURMILJØ, H570	17
6.5	KRAV OM FELLES PLANLEGGING, H810	19

Vedlegg Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Planens formål

Moss sentrum skal styrkes som regionens kommersielle og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av arbeidsplasser, boliger, handel og service, kultur og opplevelser. Byens kontakt med vann og sjø skal forsterkes og byens historiske og kulturmessige identitet skal vektlegges.

Planens dokumenter

Juridisk bindende dokumenter:

- Plankart datert 15.06.2015
- Bestemmelser datert 15.06.2015
- Gjeldende reguleringsplaner, jf. § 1.1

Planens arealformål	Nåværende	Framtidig
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Sentrumsformål		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Næringsvirksomhet		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
Kombinert bebyggelse og samferdselsanlegg - Eksisterende ferjeleie og framtidig byutvikling		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Havn		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg - Havn og framtidig ferjeleie		
Hovednett for sykkel		
Parkering		
Gang/sykkelveg		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Friluftsområde		
Park		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseil		
Småbåthavn		
Friluftsområde		
§12-6 - Hensynssoner		
Bevaring kulturmiljø		
Krav om felles planlegging		
Flomfare		
Heyspenningsanlegg		
§12-7 - Bestemmelseområder		
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur		

1. GENERELT FOR HELE PLANOMRÅDET

PBL. §11-9

1.1 PLANKRAV

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner listet opp i Vedlegg 1 skal fortsatt gjelde så langt de ikke er i strid med sentrumsplanen. Sentrumsplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner. Der hvor det er motstrid skal sentrumsplanen gjelde foran reguleringsplanen, med mindre annet er oppgitt for det enkelte kvartal.

Kommunedelplan for ny Rv 19

Det skal utarbeides kommunedelplan for ny Rv 19 i tunnel under sentrum. I arbeidet skal det tas stilling til plassering av ny ferjekai med tilhørende landanlegg, samt tilkobling fra Rv 19 til ferje og havn.

Krav til områderegulering

Kommunen kan stille krav til utarbeidelse av områderegulering der det er behov for å gi mer detaljerte avklaringer av arealbruken.

Innenfor områdene Verket, Sjøsiden og havna, markert som H810_7-9 i plankartet, skal det foreligge godkjente områdereguleringsplaner før utbygging tillates. Kravet gjelder ikke samferdsels tiltak i tilknytning til ny jernbane og ny Rv 19.

Krav til detaljregulering

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, k, l og m, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Unntak fra krav om reguleringsplan

Kommunen kan gi unntak fra krav om reguleringsplan for nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 1000 m² BRA, og som ikke er i strid med sentrumsplanens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

1.2 UTBYGGINGSAVTALER

Det skal inngås utbyggingsavtale etter pbl. kap.17 for planer og prosjekter som gir utbygging på mer enn 20 boenheter eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m² BRA. For prosjekter under disse grenseverdiene skal utbyggingsavtale vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Hovedprinsippene er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet, herunder vei, parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder.

Utbyggingsavtaler skal inngås samtidig med planlegging av større byutviklingsområder for å sikre effektiv gjennomføring og kostnadsfordeling.

1.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger, 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.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være likeverdig eller bedre ut fra et miljømessig hensyn.

1.4 REKKEFØLGEKRAV

Nye byggeområder

Kommunaltekniske anlegg, elektrisitetsforsyning, adkomst for kjørende/syklende/gående, uteoppholdsarealer, lekeplasser, støytiltak og eventuell sosial infrastruktur (skoler og barnehager) skal være etablert før det gis midlertid brukstillatelse.

1.5 FUNKSJONSKRAV

Universell utforming

Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, mv.) og støyende virksomheter. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Strukturlyd og vibrasjoner

Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige $L_{A,max}$ 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.

For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $V_{w,95} = 0,3$ mm/s. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Om nødvendig skal avbøtende tiltak fastsettes i reguleringsplan.

Ny bebyggelse langs sjøen

For ny bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte høyde for ferdig gulv være kote +2,5 meter. Gjelder ikke parkering i kjeller etc.

Overvannshåndtering

Overvann skal som hovedregel fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet. I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann vurderes, herunder bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Det skal settes av tilstrekkelig areal til håndtering og fordrøyning av overvann ved flom og ekstremnedbør. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål er det krav til minimum 15 m² uteareal per boenhet. I øvrige områder er det krav til minimum 25 m² uteareal per boenhet. Ved bruksendring kan kravet reduseres til 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Utearealet kan ivaretas på balkong og takterasse.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal -bør ligge på bakkeplan i direkte tilknytning til bygget. I områder hvor kravet til uteoppholdsareal vanskelig lar seg gjennomføre, kan kommunen tillate at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal inngår i offentlige friområder som har nærhet til boligen.

For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr. 25 boenheter. Kvartalslekeplass skal minimum anlegges for hver 150 boliger. Arealet skal være minst 1,5 dekar. Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal. Felles uterom skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes.

Parkeringskrav

For leilighetsbygg og næringsformål bør parkering som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller bør unngås i sentrale gater og byrom. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, bør det ikke tillates parkering etablert i førsteetasje/gatenivå. Ved rene P-husprosjekter/parkeringsanlegg over flere plan, bør førsteetasjes fasader og arealer som vender mot gate benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget).

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil bør utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg bør tilrettelegges for elbil. Omfang bør vurderes i hver enkelt byggesak.

Bolig	Bil, maks- og minimumskrav
3-roms leilighet eller større	Minimum 0,5 plass pr. boenhet, maks 1 plass pr. boenhet.
2-roms leilighet	Minimum 0,4 plass pr. boenhet, maks 1 plass pr. boenhet.
1-roms leilighet/hybel	Minimum 0,3 plass pr. boenhet, maks 0,5 plass pr. boenhet.

Næring/tjenesteyting	Bil, makskrav
Kontor/administrasjon	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Forretning	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Kjøpesenter	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²
Tjenesteyting*	Maks 1 parkeringsplass pr. 100 m ²

**videregående skoler skal avsetteareal for moped/scooter.*

Det avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering.

Ved kollektivknutepunkt, arbeidsplassintensive næringsbygg, leilighetsbygg, skoler og barnehager bør felles sykkelparkering utformes med hensyn til redusert tyveririsiko og skjerming fra regn og snøfall.

1.6 ESTETIKK OG LANDSKAP

Bebyggelse og anlegg

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

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

Landskapsbilde

Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhouetter. Fra sjøen skal det bakenforliggende bylandskapet være synlig og lesbart.

Terreng og vegetasjon

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende terrengformasjoner, bekkeløp, turdrag, naturlandskap og sammenhengende vegetasjonsbelter både på byggetomten og mot nabotomtene.

Større trær skal søkes bevart ved nye utbyggingstiltak. Med større trær menes stammeomkrets over 90 cm, målt 1,3 meter over terreng. Det skal sikres plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone.

Bystruktur

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet. Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt, og overbygninger skal unngås.

Skilt og reklame

Skilt og reklame skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen og tilpasses bygget i størrelse, utforming og farger. Takreklame er ikke tillatt. Frittstående reklame og flagg/vimpler skal unngås. I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller store reklameinnretninger.

Skilt og reklame skal ikke hindre ferdsel eller være i visuell konflikt med trafikkskilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter. Fremspringet tillates ført frem til 0,5 meter fra ytterkant av fortau.

I områder med vernehensyn kan det stilles bestemte krav til utforming og størrelse. På fredede og vernede bygninger og anlegg tillates bare uthengsskilt eller mindre skilt på veggen for angivelse av virksomhet i bygningen.

1.7 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, både på land og i sjø skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Østfold fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.8 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Eksisterende nabobebyggelse og tilhørende gater/byrom skal være utgangspunkt for vurdering av volum, material- og fargebruk på ny bebyggelse. I historiske bymiljø, og randsonen til disse, bør områdets karakter og skala være premissgivende for utforming av nye bygninger og anlegg.

1.9 FORHOLD SOM SKAL BELYSES I REGULERINGSPLAN

Det skal som del av reguleringsplanen utarbeides illustrasjonsplan som minimum viser terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger), bebyggelsens plassering og fotavtrykk, plassering av adkomst, renovasjon og parkering for bil og sykkel, samt bruken av utearealer. Illustrasjonsplanens bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommer.

Foruten illustrasjonsplan kan kommunen kreve utarbeidet kartillustrasjoner, snitt, fotomontasjer eller 3D-perspektiver som redegjør for tiltakets omfang og påvirkning.

Ved byggetiltak som overskrider 5000 m² BRA kan kommunen kreve en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for:

- muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- muligheter for publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom
- muligheter for å styrke grønnstruktur, landskap, gate- og bebyggelsesstruktur
- muligheter for bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet, og fjerning av eventuell overflateparkering i planområdet og tilstøtende gater.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL §§ 11-7 nr. 1 og 11.10

2.1 GENERELLE BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDER

Arealbruk i byggeområder

I tillegg til hovedformålet (for eksempel «bolig»), omfatter det enkelte arealformål eksisterende og nye grøntarealer, uteoppholdsarealer, internveier, parkering, tekniske anlegg og annen arealbruk som naturlig hører med til områdets anvendelse.

Bebbyggelsens plassering

Bebbyggelse kan oppføres i formålsgrense der hvor ikke annen byggegrense er fastsatt. Tett bebyggelse (BYA = 50 % eller høyere) kan oppføres i nabogrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.

Minste boligstørrelse

Nye boliger bør ikke være mindre enn 35 m² BRA, ekskludert bodareal. Maksimum 25 % av bygningens bruksareal tillates benyttet til ettroms leiligheter.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er definert ved prosent bebygd areal (% BYA), kombinert med tillatt byggehøyde angitt som maksimal kotehøyde. Ved beregning av % BYA skal parkeringsplasser medtas som bebygget areal med 15 kvm pr. parkeringsplass. Maksimal grad av utnyttelse og høyder tillates kun dersom tiltaket samlet sett har en god helhetsløsning.

Byggehøyder

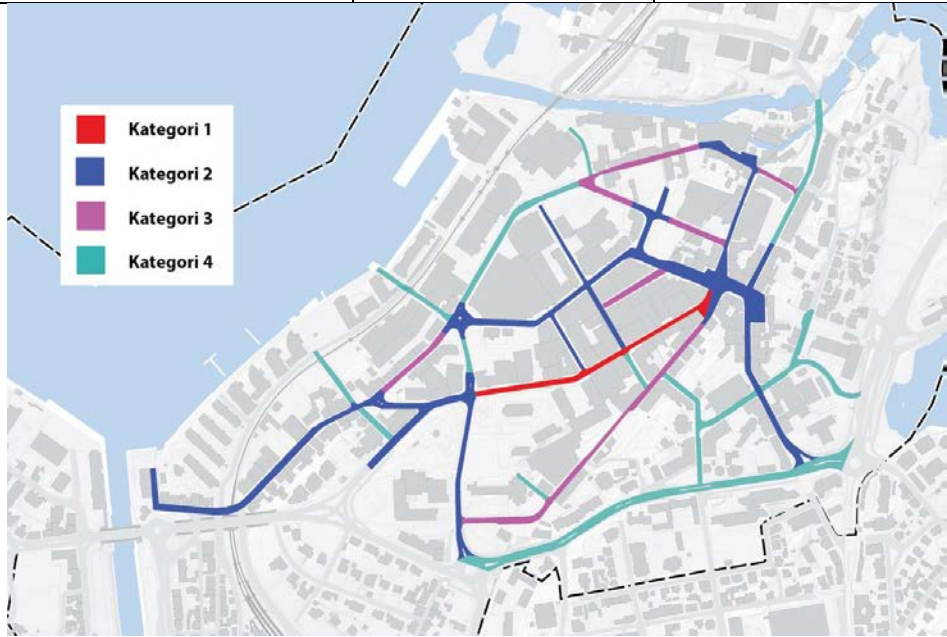
Kvartaler med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Sones avgrensing skal tolkes som retningsgivende, og endelig fastsettes i reguleringsplan.

Tekniske takoppbygg

Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 3 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 10 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.

Krav til publikumsrettet virksomhet

I sentrumskjernen bør det tilstrebes aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Det er et mål at publikumsrettet virksomhet etableres i følgende gater:

Kategori 1 - Gågata, målsetning om 100 % aktivt fasadeliv i førsteetasje ved bruksendring og nybygg. Det tillattes kun <u>besøksintensiv</u> virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.		
Kategori 2 Målsetning om 80-100 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger: • Heinrich Gerners gate (delvis) • Møllergata • Kongens gate (delvis) • Torggata • Dronningens gate • Prinsens gate • Ibsens gate • Th. Petersons gate • Storgata (delvis) • Rådhusgata (delvis) • Kirkegata (delvis) • Jeløgata	Kategori 3 Målsetning om 50 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger: • Heinrich Gerners gate (delvis) • Gudes gate • Gate mellom Torggata og Prinsens gate • Prinsens gate • Storgata (delvis) • Skoggata	Kategori 4 Målsetning om 25 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger. Alternativt kan minimum 50 % av bygningens bruksareal i førsteetasje tilrettelegges for næringsvirksomhet. • Storgata (delvis) • Ny adkomst til Verket • Sundstredet • Kirkegata (delvis) • Fleichers gate • Kongens gate (nordre del) • Wulfsbergs gate • Gregers gate • Svaebakken • Kronprinsens gate • Holteløkka • Vogst gate (Rv 19)
		

Utforming

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

I leilighetsbygg er det ikke tillatt med svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger mot offentlig gate/byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer enn 1 meter ut fra fasadelivet.

2.2 SENTRUMSFORMÅL (S-OMRÅDER)

Sentrumsformål – definisjon

Sentrumsformålet er et åpent formål innenfor kategoriene bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene. I kvartal S27 og S28 kan det etableres barnehage.

For kvartaler i sentrumskjernen er det angitt maksimal andel boliger. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse.

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal

Kvartal	% BYA	Byggehøyde	Andel bolig
S1	100 %	Kote +22 m	25 % boligandel av totalt bruksareal
S2	75 %	Kote +22 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S3	85 %	Kote +25 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S4	100 %	Kote +22 m Kote +25 m Kote +31 m	25 % boligandel av totalt bruksareal
S5*	100 %	Kote +22 m Kote +28 m	25 % boligandel av totalt bruksareal
S6*	100 %	Kote +22 m Kote +28 m	25 % boligandel av totalt bruksareal
S7	90 %	Kote +32 m Kote +25 m Kote +30 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S8*	100 %	Kote +28 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S9*	100 %	Kote +28 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S10*	75 %	Kote +30 m Kote +34 m Kote +39 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S11	75 %	Kote +34 m Kote +39 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S12	100 %	Som eksisterende bebyggelse	Bolig ikke tillatt
S13	75 %	Kote +33 m Kote +35 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S14	75 %	Kote +27 m Kote +30 m	25 % boligandel av totalt bruksareal
S15	90 %	Kote +36 m	
S16	75 %	Kote +27 m Kote +30 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S17	90 %	Kote +22 m Kote +30 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S18	50 %	Kote +13 m Kote +21 m	
S19	50 %	Kote +18 m	
S20	75 %	Kote +26 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S21	40 %	Kote +18 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S22	40 %	Kote +16 m Kote +18 m	50 % boligandel av totalt bruksareal

S23	85 %	Kotehøyde fastsettes i detaljregulering med konsekvensutredning	50 % boligandel av totalt bruksareal
S24	100 %	Kote +25 m Kote +28 m	50 % boligandel av totalt bruksareal
S25	75 %	Kote +25 m Kote +28 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S26	90 %	Eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	75 % boligandel av totalt bruksareal
S27	75 %	Kote +18 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S28	40 %	Kote +21 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S29	90 %	Kote +18 m Kote +21 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S30	75 %	Kote +18 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S31	50 %	Kote +40 m Kote +42 m	75 % boligandel av totalt bruksareal
S32	75 %	Kote +42 m (Kote +64 m)	50 % boligandel av totalt bruksareal

*I kvartalene S5, S6, S8 og S9 bør fasader mot Dronningens gate, fra og med fjerde etasje og oppover, trekkes minimum 2,5 meter inn fra formålsgrensen. I kvartal S10 bør fasade mot Kongens gate, fra og med femte etasje og oppover, trekkes minimum 2,0 meter inn fra formålsgrensen.

Høyhusområde S32

I kvartal S32 kan det tillates høyhus opp til angitt maksimal kotehøyde dersom bebyggelsen:

- Ikke har dybde på mer enn 16 meter
- Ivaretar gode solforhold og viktige siktlinjer
- Vektlegger høy arkitektonisk kvalitet
- Har god sammenheng med omgivelsene med hensyn til bebyggelse og gatestruktur.

Dersom ny bebyggelse i kvartal S32 overstiger kote +42 meter, utløses krav til etablering av torg på minimum 700 m². Torget skal være offentlig tilgjengelig og ligge i direkte tilknytning til Kongens gate og Vogts gate. Bygninger i tilknytning til torget skal ha publikumsrettet virksomhet i førsteetasje og hovedinngang som henvender seg mot torget.

2.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (OP-OMRÅDER)

Offentlig eller privat tjenesteyting – definisjon

Formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan, med mindre annet er angitt i tabellen under, benyttes til tjenesteyting, undervisning, kontor og/eller kultur- og idrettsaktivitet.

I enkelte sentrumskvartaler tillates forretning (herunder bevertning) i tillegg til hovedformålene, som angitt i tabellen under.

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal

Kvartal	% BYA	Byggehøyde	Tillegg og begrensninger
o_OP1	75 %	Kote +32 m	Forretning tillatt
o_OP2	75 %	Kote +32 m	Forretning tillatt
o_OP3	75 %	Kote +39 m Kote +32 m	Forretning tillatt

		Kote +29 m	
o_OP4	100 %	Eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	Kun religionsutøvelse med tilhørende funksjoner er tillatt
o_OP5-6	75 %	Kote +31 m	Forretning tillatt
o_OP7	42 %	Kote +33 m	Kun religionsutøvelse med tilhørende funksjoner er tillatt
o_OP8	75 %	Kote +12 m	Forretning tillatt
o_OP9	40 %	Kote +8 m	
OP10	50 %	Kote +40 m	
o_OP11	60 %	Kote +52 m	
o_OP12	75 %	Kote +43 m	
o_OP13	75 %	Kote +39 m Kote +42 m	
OP14	35 %	Kote +41 m	Kun religionsutøvelse med tilhørende funksjoner er tillatt
o_OP15	60 %	Kote +45 m	Kun trafo og idrettsformål med tilhørende funksjoner er tillatt
o_OP16	90 %	Kote +45 m	Kun idrettsformål med tilhørende funksjoner er tillatt

2.4 BOLIGFORMÅL (B-OMRÅDER)

Boligformål – definisjon

Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.

For områdene B1 og B2 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i reguleringsplan for Verket, vedtatt 15.02.2010.

For områdene B4-10, og B21-24 gjelder maksimalt tillatt gesims- og mønehøyder som vist i tabellen under, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Høyder skal beregnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For område B28 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i reguleringsplan for Kanalområdet Nord - Jeløy, vedtatt 18.06.2012.

For områdene B29 og B30 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i reguleringsplan for Glassverktomta, vedtatt 29.04.2003.

For områdene B31 og B32 skal utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i områderegulering for Verket, og iht. krav om felles planlegging, H810_6.

Før øvrige områder gjelder utnyttelsesgrad som angitt i tabellen under:

Kvartal	% BYA	Byggehøyde
B1-2	Plan for Verket	Plan for Verket
B3	60 %	Kote +36 m
B4-5	40 %	Gesimshøyde 8 m Mønehøyde 9 m
B6-10	60 %	Gesimshøyde 8 m Mønehøyde 9 m
B11	75 %	Kote +30 m Kote +33 m
B12	60 %	Kote +39 m
B13	60 %	Kote +30 m Kote +36 m Kote +40 m
B14	40 %	Kote +40 m
B15	50 %	Kote +16 m
B16-19	40 %	Kote +18 m
B20	25 %	Kote +25 m
B21-24	30 %	Gesimshøyde 8 m Mønehøyde 9 m
B25	50 %	Eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B26-27	60 %	Eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B28	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy
B29-30	Plan for Glassverktomta	Plan for Glassverktomta
B31-32	Områderegulering for Verket	Områderegulering for Verket

Parkeringsanlegg i boligområder

For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter skal parkering skje på egen grunn. For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med 5-9 boenheter bør parkering skje i fellesanlegg, fortrinnsvis i garasje/parkeringskjeller. For blokkbebyggelse med mer enn 9 boenheter bør parkering skje i fellesanlegg i parkeringskjeller eller parkeringshus.

2.5 NÆRINGSVIRKSOMHET (N-OMRÅDER)

Næringsvirksomhet – definisjon

Næringsvirksomhet omfatter primært formålet industri med tilhørende kontor- og anleggsvirksomhet. Et areal avsatt til næringsbebyggelse kan ikke anvendes til annen virksomhet med mindre annet er spesifisert i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Byggehøyde	Tillegg og begrensninger
N1	30 %	Kote +32 m	
N2	50 %	Kote +32 m	

Parkering og uteareal

Parkering og oppstilling av transportkjøretøy skal skje på egen grunn. Utearealer mot offentlig vei skal holdes ryddig, og skjermet.

Område N1 og N2 - Mølla

Dersom eksisterende virksomhet opphører skal det etableres gang- og sykkelvei gjennom området.

2.6 KOMBINERT FORMÅL (K-OMRÅDER)

Kombinert formål – definisjon

Kombinerte formål omfatter en kombinasjon av formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til kombinert formål kan inneholde to eller flere av de nevnte kategoriene.

For enkelte områder er det avsatt minimum andel boliger. Andelen skal beregnes samlet for hele kvartalet og inkludere eksisterende bebyggelse.

For område K1 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i reguleringsplan for Verket, vedtatt 15.02.2010.

For områdene K2-4 skal formål, utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i områderegulering for Verket, og iht. krav om felles planlegging, H810_6.

For område K18-21 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn, vedtatt 02.09.1999. Planen gjelder fram til vedtatt områderegulering for Sjøsidan.

For område K22-28 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i reguleringsplan for Kanalområdet Nord - Jeløy, vedtatt 18.06.2012.

For områdene K29-31 gjelder utnyttelsesgrad og høyder som fastsatt i reguleringsplan for Glassverktomta, vedtatt 29.04.2003.

For område K32 skal formål, utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i områderegulering for Sjøsidan, og iht. krav om felles planlegging, H810_7.

For K33 gjelder samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn, vedtatt 02.09.1999. Planen gjelder fram til vedtatt områderegulering for sjøsidan. Området er avsatt til ferje og fremtidig byutvikling. Utvidelse av eksisterende ferjeleie og tilhørende anlegg er tillatt. Når nytt ferjeleie er etablert innenfor område o_Havn/ferge, kan område K33 nyttes til byutvikling. Utvidelsen skal detaljreguleres før tiltaket kan bygges.

For områder avsatt til kombinert formål er det kun tillatt med formålsskombinasjoner som angitt i tabellen under.

Kvartal	% BYA	Byggehøyde	Formålsskombinasjon	Andel bolig
K1	Plan for Verket	Plan for Verket	Forretning/ kontor/ Tjenesteyting	
K2-4	Områderegulering for Verket	Områderegulering for Verket	Områderegulering for Verket	
K5-9	75 %	Eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	Bolig/Forretning/Kontor /tjenesteyting	50 % boligandel av totalt bruksareal i det enkelte felt
K10	75 %	Eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	Bolig/Forretning/Kontor /tjenesteyting	75 % boligandel av totalt bruksareal
K11	75 %	Kote +40 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	

K12	80 %	Kote +42 m	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	
K13	60 %	Kote +40 m Kote +44 m Kote +46 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	75 % boligandel av totalt bruks- areal
K14	75 %	Kote +30 m	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	
K15	60 %	Kote +30 m Kote +32 m Kote +34 m Kote +40 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	25 % boligandel av totalt bruks- areal
K16	75 %	Kote +32 m Kote +29 m Kote +26 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	25 % boligandel av totalt bruks- area
K17	30 %	Kote +26 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	50 % boligandel av totalt bruks- area
K18-21	Plan for jernbane, riksveg og havn	Plan for jernbane, riksveg og havn	Bolig/forretning/ kontor	75 % boligandel av totalt bruks- areal
K22-23	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Bolig/forretning/ kontor	
K24	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Forretning/kontor/ industri	
K25-26	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Bolig/forretning/ kontor	
K27	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Forretning/kontor	
K28	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Plan for Kanalområdet Nord - Jeløy	Bolig/forretning/ kontor	
K29-31	Plan for Glassverktomta	Plan for Glassverktomta	Bolig/forretning/ kontor	
K32	Områderegulering for Sjøsidene	Områderegulering for Sjøsidene	Områderegulering for Sjøsidene	
K33	Områderegulering for Sjøsidene	Områderegulering for Sjøsidene	Ferje/Områderegulering for Sjøsidene	

2.7 ENERGIANLEGG

Mossefossen kraftverk, E1

Området skal benyttes til kraftverk. Maksimalt tillatt % BYA = 75 %, og maksimalt tillatt byggehøyde 12 kote + 12 m. Området skal holdes ryddig og tiltalende.

Transformatorstasjon, E2

Området skal benyttes til transformatorstasjon. Maksimalt tillatt % BYA = 75 %, og maksimalt tillatt byggehøyde er kote +17 m. Området skal holdes ryddig og tiltalende.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL §§ 11-7 nr. 2 og 11.10

3.1 VEG

Områder avsatt til veg er offentlige trafikkområder. Ved ombygging og nybygg skal det nærmere defineres hvilke funksjoner vegformålet skal inneholde, herunder kjøreveg, kollektivfelt, sykkel-felt, gangareal, vegetasjon og sideareal.

Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, fotgjengerkryssing i plan, høy material-kvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

3.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg på jernbanen, o_GS1

Det skal undersøkes hvorvidt det er teknisk og økonomisk mulig å etablere en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Verket til Sjøsidan på eksisterende jernbanelinje - herunder forholdet til dagens industrivirksomhet på Mølla.

Inntil ny jernbanetrasé er tatt i bruk og eksisterende trasé er frigitt, er det ikke tillatt med annet formål enn jernbanedrift.

Gang- og sykkelvegbro over Mosseelva, o_GS2-3

Det skal etableres nye gang- og sykkelvegbroer over Mosseelva. Ved utforming av broanleggene skal det vektlegges høy materialkvalitet, tilpasning til det kulturhistoriske miljøet rundt elva, og universell utforming.

3.3 PARKERING

Områdene skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal sikres gode forhold for my-ke trafikanter og tydelig skille mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parke-ringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

3.4 RV 19

Det skal planlegges ny trasé for Rv 19 innenfor den korridoren som er anvist i kartet.

Når ny Rv 19 er etablert skal dagens trase gjennom sentrum omdannes til bygate hvor gående, syklende og kollektiv prioriteres. Gaten skal gis et grønt preg som understreker forbindelse mel-lom Vansjø/Nesparken og sentrum/Sjøsidan.

3.5 FRAMTIDIG FERGELEIE

I videre planarbeid skal det tas hensyn til etablering av ferjeleie innenfor området o_Havn/ferge som som angitt i plankartet.

3.6 KRYSSING MELLOM NY RV 19 OG NY JERNBANE

Det er en intensjon at løsningen for kryssing mellom ny trasé for Rv 19 og ny trasé for jernbanen skal være avklart i god tid før jernbaneutbyggingen starter.

4. GRØNNSTRUKTUR

PBL §§ 11-7 nr. 3 og 11.10

4.1 FRIOMRÅDER

Friområde, o_F1-5

Friområder skal benyttes som offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder. Etablering av gangveier og mindre anlegg for lek og opphold er tillatt såfremt hensynet til områdenes naturpreg, terreng og biologiske mangfold ivaretas.

4.2 PARKFORMÅL

Rabben, o_Park1

Området skal utvikles til et offentlig parkområde. Parken skal inneholde aktiviteter rettet mot et bredt segment av befolkningen, herunder en gjennomgående sjøpromenade. Paviljonger for bevertning, utvalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Mosseelvas nordre bredde, o_Park2-4

Området skal utvikles til et offentlig parkområde etter kriteriene listet opp under bestemmelse for hensynssone H570_2.

Gjennom o_Park2 og o_Park4 skal parken sikres en gjennomsnittsbredde på 50 meter, og minimum 15 meter fra elvekanten. Bebyggelse, anlegg eller private uteareal som trekkes nærmere elva enn gjennomsnittlig 50 meter må kompensere arealet. Kompensasjonen må skje som utvidelse, slik at det samlede, sammenhengende parkarealet er lik, eller større enn arealet avsatt i sentrumsplanen. Inntil 50% av arealet på Rabben, o_Park1, kan inngå i beregning av gjennomsnittsbredde.

Konventionsplassen, o_Park5

Området skal utvikles til et offentlig byrom i overgangen mellom tilliggende gater og grøntområder. Det skal legges vekt på helhetlig design og høy materialkvalitet.

Nedre Bjerget, o_Park6

Området skal være offentlig tilgjengelig, og det skal etableres en gjennomgående turvei fra Stobrebo til Nesparken. Områdets naturpreg og biologiske mangfold skal tillegges særlig vekt ved tiltak i området.

Nesparken, o_Park7

Området skal videreutvikles som et offentlig parkområde. Arealer for idrett, rekreasjon og større arrangementer skal prioriteres. Paviljonger for bevertning, utvalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune. Eksisterende, privat virksomhet i området tillates opprettholdt og vedlikeholdt.

Bjerget, o_Park8-9

Områdenes naturlige vegetasjon og terreng skal opprettholdes. Mindre tiltak knyttet til offentlig tilgjengelighet, opphold og lek er tillatt.

Basartaket o_Park10

Parken skal opprettholdes som et offentlig tilgjengelig område med mulighet for opphold. Gangforbindelsen til Basarbygningen skal ivaretas ved nye tiltak i området.

Bryggeriparken, o_Park11

Området skal utvikles til offentlig parkområde. Den historiske hagen skal bevares og samspillet med fredet og bevaringsverdig bebyggelse skal opprettholdes.

Kong Haakons plass, o_Park12

Området skal opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet byrom.

Kirkeparken og Rådhusparken, o_Park13-15

Området skal videreutvikles som et offentlig parkområde med funksjoner rettet seg mot et bredt spekter av befolkningen. Arealer for opphold, lek og kulturelle arrangementer, skal prioriteres. Tiltak og funksjoner skal tilpasses områdets karakter, og parkrommet skal ha høy arkitektonisk kvalitet på vegetasjon, byromsmøblement, anlegg og installasjoner. Kirkens funksjonelle og fysiske behov skal løses som en integrert del av parkrommet. Alle tiltak i parkene må tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet. Paviljonger for bevertning, utvalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Storgata/Kirkegata, o_Park16

Området bør opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet byrom. Større trær bør bevares.

Fleicherparken, o_Park18

Fleicherparken, o_Park18, skal tilrettelegges for lek, opphold og kulturelle arrangementer. Paviljonger for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Strandpromenaden, o_Park19-20

Området skal opprettholdes som et offentlig tilgjengelig byrom, og ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Sjøsiden, Kanalen, sentrum og Verket.

Kanalparken og Bystranda, o_Park21-22

Området skal ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Sjøsiden, Kanalen, sentrum og Verket. Videre skal begge sider av Kanalen utvikles til et helhetlig, offentlig parkområde med funksjoner som retter seg mot et bredt spekter av befolkningen. Arealer for opphold, lek, bading og annen fysisk aktivitet, skal prioriteres. Alle tiltak må tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet. Paviljonger for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Kanalen nordre og Jeløy, o_Park23

Området skal være offentlig tilgjengelig, og ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Kanalen.

Rådhusaksen, o_Park24-25

Områdene skal ha parkmessig opparbeidelse, være offentlig tilgjengelig, og utformes som del av et sammenhengende byrom fra rådhuset til Kanalen.

Kleberget badepark, o_Park26

Området skal ha parkmessig opparbeidelse, være offentlig tilgjengelig, og utformes med sikte på bading, opphold og lek.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11.11

5.1 FERDSEL

Sjøområdene skal være åpne for ferdsel og skipstrafikk til offentlige og private kaier. Mossesundet skal være tilgjengelig for all gjennomgangstrafikk med fartøy som tillates med dybde, bredde og høydebegrensning i kanalen. Alle tiltak, herunder ankringssystemer i sjø, som kan påvirke fremkommelighet og sikkerhet krever godkjenning av offentlig myndighet.

5.2 SMÅBÅTHAVN

Tiltak i områdene krever godkjenning av offentlig myndighet for å ivareta hensyn til fremkommelighet og sikkerhet. Tiltak skal være i henhold til avgrensning av arealformål.

Det tillattes kun etablering av offentlige småbåtplasser innenfor områdene o_SB1 og o_SB2.

I forbindelse med områderegulering for Verket kan et mindre småbåtanlegg i tilknytning til boligområde B32 vurderes. Anlegget skal konsekvensutredes.

5.3 FRIOMRÅDER

Tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon kan tillates etter godkjenning fra offentlig myndighet.

6. HENSYNSSONER

PBL §§ 11-8

6.1 FLOMFARE, H320

Vansjø og Mosseelva, H320_1-3

Ny bebyggelse, eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse, i områdene langs Vansjø (kote +25 meter over havet) er ikke tillatt lavere enn kote +28 meter over havet, grunnet fare for flom.

Mosseelva, H320_4-5

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs Mosseelva lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det skal i forbindelse med nye byggetiltak langs Mosseelva kartlegges flomveier ved flom/blokkering ved Mossedammen og Store bro, herunder konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak.

6.2 HØYSPENNINGSANLEGG, H370

Byggegrense langs hovednett for el.forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

6.3 BEVARING AV NATURMILJØ, H560

Ålegraseng, H560_1

Innenfor hensynsonen tillates ikke tiltak som medfører at vekstvilkårene for ålegras forringes, herunder endring i strømningsforhold, vannkvalitet, utfylling, tildekking, mudring og etablering av båtplasser.

6.4 BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

For kulturminner og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran sentrumsplanen.

For kulturminner og kulturmiljø som ikke inngår i reguleringsplan, skal sentrumsplanens bestemmelser for sonene H570_1-8, legges til grunn.

Generelt om hensynssoner H570

I områder avmerket som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, bør kulturhistorisk verdifull bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder, søkes bevart. Områdets særpregede miljø og karakter bør være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, eller i områder som grenser inn mot hensynssoner, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området kan ivaretas.

Bevaring av enkeltobjekter

For bevaringsverdig bebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende:

- Bygningene kan ikke endres i form eller størrelse.
- Inngrep i takflater er ikke tillatt.

- Fasader og materialbruk skal opprettholdes.
- Tilbakeføring til opprinnelig form eller materialbruk er tillatt.
- Alle utvendige endringer skal forelegges for og godkjennes av antikvariske myndigheter.

Bevaring av enkeltobjekter vedtas i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Moss kommune 2016-2027.

Moss verk, H570_1

Langs Moss verks nordre gateløp skal gatens tosidige bebyggelsesstruktur være lesbar og retningssigende for nye byggetiltak. Skala, typologi og tetthet på ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og søke å komplementere allerede bebygde områder.

Høydedraget øst for Moss verk skal ivaretas som en grønn silhuett i bakkant av arbeiderboligene.

Konventionsgården skal gis en markant plassering i bybildet ved utvikling av vei- og gatenett på Verket. Synlighet fra sentrum, fra enden av Kongens gate og videre gjennom Moss verk, skal opprettholdes. Ny bebyggelse i direkte tilknytning til gården skal underordnes gårdens skala og form.

Mosseelva og Møllebyen, H570_2

Mosseelva skal danne utgangspunkt for et helhetlig og urbant elverom fra Vansjø til Mossesundet. Ved utvikling av elverommet skal følgende forhold vektlegges:

- Mosseelvas historiske betydning for byens tilblivelse og byvekst skal framheves og synliggjøres. Eksisterende kulturminner og kulturmiljø, herunder Konventionsgården, Møllebyen og tekniske anlegg i og ved elva, skal framstå som et sammenhengende og helhetlig miljø.
- Ny bebyggelse skal henvendes til elverommet, og skal i samspill med eksisterende bebyggelse i Møllebyen utgjøre en tosidig og romlig avgrensing.
- Langs elvebreddens nordside skal det etableres en sammenhengende ferdsels- og grøntkorridor fra Storebro til Mossesundet.
- Nye gater, plasser, grøntområder, brokonstruksjoner og andre tekniske anlegg skal gis en urban utforming med høy materialkvalitet.

Det tosidige gate- og bygningsmiljøet langs H. Gerners gate skal bevares i form, skala og uttrykk iht. gjeldende reguleringsplan. Den historiske hagen, Bryggeriparken, skal bevares.

Storgata/Tollboden/Kanalen nordre, H570_3

Kanalen, herunder vannflaten, kaifronter, broer og tiliggende arealer skal inngå i et offentlig tilgjengelig, urbant og helhetlig byrom. Den visuelle forbindelsen gjennom Kanalen skal ivaretas, og redegjøres for ved utforming av nye anlegg.

Storgatas historiske karakter skal videreføres. Nye tiltak bør utformes med hensyn til eksisterende bygningsmiljø, herunder skala, form, materialbruk og plassering langs gata og. Prinsippet om lav bebyggelse mot gata, og høyere i bakkant, bør legges til grunn.

Rådhusaksen, inkludert byboligene langs Storgata, Chrystiehagen og parken på Fleicher brygge, skal ivaretas og styrkes som et sammenhengende og historisk bymiljø.

Vincent's Buddes plass/Øvre Torg, H570_4

Eksisterende bygningsmiljøets eksteriør skal bevares, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet gjennom materialbruk og funksjon

Kirketorget og Rådhusparken, H570_5

Eksisterende og ny bebyggelse skal styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser.

Thorneløkka, H570_6

Det er ikke tillatt med fradeling av eiendommer. Områdets hageanlegg og bygningsmiljø skal opprettholdes, herunder fasadeuttrykk, størrelse og form. Nye byggetiltak, i form av tilbygg, påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningens arkitektoniske uttrykk, form og skala.

Områdets grønne preg skal opprettholdes, og større trær skal bevares. Den sammenhengende grøntstruktur i aksene mellom Jernbanegata og Rådhusparken, skal bevares.

Langs Værlegata skal eksisterende bygningers eksteriør bevares, tilbakeføres, eller tilstrebes et historisk uttrykk for perioden bygningsmiljøet representerer. Nye byggetiltak utformes på bakgrunn av områdets gate- og bygningsstruktur, størrelse, form samt farge- og materialbruk.

Ved planlegging av ny jernbanetrasé må det vektlegges god tilpasning til den verneverdige bebyggelsen i Værlegata nord for krysset Nyquists gate/Værlegata.

Jernbanetraséen, H570_7

Jernbanetraséens løp gjennom byen skal ivaretas som en sammenhengende og lesbar struktur i bybildet. Muligheten for å opprette gang- og sykkelvei på traséen skal vurderes. Det skal søkes å bevare deler av traséens tekniske anlegg og konstruksjoner som teknisk kulturminne

Værlesanden, Kanalparken og Logns plass, H570_8

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, anlegg, gater og byrom –bør bevares, tilbakeføres, eller tilstrebes et historisk uttrykk for perioden(e) bygningen/anlegget representerer. Ny bebyggelse, gater, veier og byrom bør tilpasses eksisterende bymiljøes skala og struktur, og gis en bymessig utforming.

Kanalen, herunder vannflaten, kaifronter, broer og tiliggende arealer skal inngå i et offentlig tilgjengelig, urbant og helhetlig byrom. Den visuelle forbindelsen gjennom Kanalen skal ivaretas og redegjøres for ved utforming av nye anlegg.

6.5 KRAV OM FELLES PLANLEGGING, H810**Krav til kvartalsvis reguleringsplan, H810_1-6**

I kvartalene markert S2, s 10, S21, S28, S29, S32 skal det foreligge samlet reguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak, som ikke faller inn under kravet om reguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området.

Verket, H810_7

Innenfor hensynssone H810_6 skal det utarbeides samlet områdereguleringsplan. Områdereguleringen skal minimum sikre følgende forhold:

- et flerfunksjonelt byområde med boliger, arbeidsplasser, kultur og rekreasjon. Identitet og særpreg med utgangspunkt i områdets industrihistorie
- arealer for offentlige byrom og parker, herunder på Rabben og langs sjøen.
- ny veiforbindelse og gang- og sykkelveibroer over Mosseelva
- sammenhengende park med gangforbindelse langs Mosseelvas nordre bredde
- en offentlig sjøpromenade fra Mosseelva til Sandbukta
- avklare muligheten for etablering av gang- og sykkelvei på jernbanetraséen.
- god kollektivbetjening og et effektivt nettverk for gående og syklende
- videreutvikle sentrumsaksen som en integrert del av området
- en etappevis utvikling etter prinsippet om å bygge byen «innenfra og ut».

Moss stasjon og sjøside, H810_8

Innenfor hensynssone H810_7 skal det utarbeides samlet områdereguleringsplan. Planen kan ikke utarbeides før ny Moss jernbanestasjon med tilhørende sporområder er avklart i reguleringsplan. Områdereguleringen skal minimum sikre følgende forhold:

- kompakt utvikling ved Moss stasjon, med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- variert sammensetning av byboliger, tilpasset ulike segmenter av befolkningen

- bymessig gate- og byromsstruktur
- ny gang- og sykkelveibro over Kanalen
- videreutvikling av Kanalparkens østre del til et helhetlig parkområde
- en sammenhengende, offentlig sjøpromenade fra havna til Tollboden. Foruten Kanalparken skal det etablere ett eller flere parkområder i tilknytning til promenaden.
- sammenhengende gang- og sykkelvei fra Moss sentrum mot Kleberget
- en bymessig forbindelse fra Moss stasjon over Kransen til sentrum med vektlegging av gående, syklende og kollektivtransport
- veiforbindelse til ferjen og havna fra ny rv 19
- undersøkes og beskrives hvordan eksisterende Moss stasjon, godshuset og en sammenhengende del av jernbanetraseen kan bevares som et helhetlig, og lesbart miljø i samspill med ny bebyggelse, vei- og gatestruktur.

Eksisterende ferjeleie kan opprettholdes fram til nytt ferjeleie og ny Rv 19 er etablert.

Havna, H810_9

Innen hensynssone H810_8 skal det utarbeides en samlet områdereguleringsplan. Områdereguleringen skal minimum sikre følgende forhold:

- arealer for havnevirksomhet på land og i sjø, herunder behovet for utfylling.
- muligheter for etablering av ny ferjekai
- adkomst til Rv 19 for havne- og ferjetrafikk
- godsspor for jernbanen og tilkobling ved nye Moss stasjon
- arealer for friområde ved Kleberget Sentrumskjernen
- Rockwools fabrikk er underlagt storulykkesforskriften som følge av bedriftens lagring av farlig gods. Det må vurderes om det er behov for arealmessige begrensninger i forbindelse med virksomheten.

VEDLEGG: REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Planid.	Navn	Vedtatt	Innhold
119	Thorneløkka	13.01.77	1 ½ - 2 etasjer. Avkjørselssanering til Rv
139	Th.Petersensgt., Gudesgate, Torggata, og Møllergata	20.03.81	U=1,75. Etasjetall tilpasset nabobebyggelse. Krav om tomtedelingsplan.
148	Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3	06.09.82	Boliger: 2 etg+u.etg for parkering. Forretning: 1 etg+u.etg. Krav om bebyggelsesplan.
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbacken	28.04.83	Boliger: U=1,0. Allmennyttig: U=0,5. 4 etg mot Vogtsgate, for øvrig 2-3 etg. Skoggt.36 er bevaringsverdig. Fellesareal i midten av kvartalet.
155	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.	28.04.83	2 etg i gatelinje/ nabogrense. Verneverdig bebyggelse.
166	Skoggt.2	06.11.84	U=1,2. Max 16m takhøyde over terreng.
181	Bjerget/Kongens gate	11.02.86	Ikke angitt utnyttelse eller høyder
187	Mølleområdet	24.06.86	BYA= 50%. 2 etg. Bolig og inntil 50% næringsformål. Næring i eksist. verneverdig bebyggelse.
200	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbacken, Kong Haakons Plass	16.06.87	U=120%, 2-3 etg.
223	Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høienhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka	20.09.90	Boliger: 2 etg+u.etg. TU=100% Bolig/ forretning: 3 etg+loft, TU=100% Forretning: 3 etg, TU=100% Rådhus: 3 etg. Krav om bebyggelsesplan.
257	Bjerget	23.03.98	Nye boliger. 1etg+loft+underetasje TU=100 og 140% Eksis. Boliger: 2 etg+underetg. TU=50%, 60% og 120%
261	Sundbryggene	18.06.98	
270	Justisbygget	10.06.99	TU=150%. 2 etasjer (3 mot riksveg) +u.etasje. Maks gesimshøyde 6,5 m, inntil kote 36. Bevaringsverdig trafo. Krav om utomhusplan.
271	Samordna reguleringsplan for jernbane, vei, havn	02.09.99	Bolig, forretning, bevaring, jernbane, havn, Rv 19
276	Sundstredet 2	20.11.00	BYA=50%. 3-4(evt.5)etasjer. Maks kotehøyde på møne: 15,60. Krav om bebyggelsesplan.
293	Kirkeparken videregående skole	29.04.03	
294	Glassverket	29.04.03	Bolig, forretning, bevaring 100-150%TU
323	Verket	15.02.10	Bolig, allmennyttig, bevaring
327	Skoggata bo- og service-senter	13.12.10	Eldreboliger/sykehjem
337	Kanalområdet nord	18.06.12	Bolig, forretning, industri, småbåthavn
347	Skarmyra	28.10.13	Bolig

KVARTALET

SKOGGATA, FR.NANSENS GT., HERFØLLBAKKEN, KONG HAAKONS PLASS.

26.2.87

1 FELLESBESTEMMELSER.

- A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 26.2.87.
- B: Innenfor det viste byggeområdet kan bebyggelsen utnyttes til boligbebyggelse med parkering.
- C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområder med etasjetall/gesimshøyde som angitt i disse bestemmelser. Bebyggelsen tillates oppført i grense for reguleringsformål der det på plan ikke er vist byggegrense.
- D: Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge kotesatt detaljert plan for utomhusarealet, som i detalj viser tilpasningen av bebyggelsen til eksisterende vegetasjon og terreng, nødvendig areal til lek og opphold, samt eksisterende og fremtidige gangveier. Innen hvert kvartal skal det avsettes etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon.
- E: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming innen samme byggeområde og i relasjon til tilstøtende byggeområder. Utvendig farge og materialbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.
- F: For nybygg og ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg av eksisterende bygg skal fasadekledning og taktekking være i harmoni med de materialer man ellers finner i området. Ved arbeider i forbindelse med eksisterende bygg skal takvinkelen være i harmoni med eksisterende tak.
- G: Gjerders utførelse høyde, farge og materiale skal godkjennes av bygningsrådet. Flerfamiliehus kan bare inngjerdas med bygningsrådets samtykke.
- H: Det må ikke plantes trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad, dersom dette gir det beste helhetlige resultat.
- I: Unntak fra disse bestemmelser, kan der hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2 OMRÅDE A BOLIGER.

- A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder.
- B: Bygningsrådet kan tillate underetasjer dersom dette er naturlige av terrengmessige årsaker.
- C: Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 120%.
- D: Gesimshøyde målt ved overkant takrenne ved overgang mellom vegg og tak skal ikke overstige kotehøyden som tilsvarer høyden på eksisterende bygning Skoggata 10 målt fra fortau ved hjørne Skoggata Fr.Nansens gt.
For å oppnå en bebyggelse med oppdelt utforming og varierende høyder tillates inntil 50% av bebyggelsen å overstige forran nevnte gesimshøyde med inntil 1m.
- E: Gesimshøyde mot Fr.Nansens gt. nedre del skal ikke overstige den på Fr.Nansens gt.3 og bebyggelsen skal avtrappes nedover mot Skoggata.
- F: Bebyggelse som oppføres inne i kvartalet kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- G: En mindre del av underetasjen mot Skoggata f.eks. en parkeringsrekke tillates benyttet til forretningsareal, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerne eller allmenheten.
- H: Parkering anlegges i dertil egnet underetasje. For boliger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. For forretninger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. 50m² forretningsareal.

3 OMRÅDE B BOLIGER.

- A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder.
- B: Bygningsrådet kan tillate underetasjer dersom dette er naturlige av terrengmessige årsaker.
- C: Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 120%.
- D: Bebyggelsen mot Fr.Nansens gt. øvre del og Kong Haakons Plass 4-8 kan bebygges med bebyggelse med maks. gesimshøyde mot gate tilsvarende 3 etasjer.
- E: Bebyggelse mot Herføllbakken og Kong Haakons Plass 2 kan bebygges med bebyggelse med maks. gesimshøyde mot gate tilsvarende 2 etasjer.

Arkitektor MNAL - NPA
Vera og Øyvind Songe-Møller
Hotvetv. 24, 3018 DRAMMEN
Tlf. (03) 83 58 15

F: Bebyggelse som oppføres inne i kvartalet kan oppføres i inntil 2 etasjer.

G: En mindre del av 1.etasje mot Kong Haakons Plass tillates benyttet til forretningsareal, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerene eller allmenheten.

H: Parkering anlegges i dertil egnet underetasje. For boliger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. For forretninger skal det anlegges min. 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 forretningsareal.

Bystyresak nr 44/87

Vedtatt av Moss bystyre i møte 16. juni 1987.

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M14	Fuglevik båthavn	25.01.1972
M21	Bjerke	03.04.1974
M22	Øreåsen sentrale del	08.04.1974
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.1974
M25	Larkollen Nord	14.02.1975
M27	Øreåsen, felt K	08.06.1976
M31	Øreåsen, felt A-B-C	27.11.1978
M32	Blomsholm	19.03.1979
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.1982
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982
M37	Fuglevikåsen	28.03.1983
M38	Heia	19.04.1983
M40	Myra - Fjellom	28.02.1984
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984
M42	Frydenlund	05.09.1984
M43	Kallum søndre	06.09.1984
M44	Øreåsen, felt II	20.09.1984
M47	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad- Moss grense Del 7	07.11.1984
M48	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5	12.12.1984
M49	Ørebråten	12.04.1985
M49/E98	Del av Ørebråten	04.02.1999
M50	Ørekroken	12.04.1985
M51	Kallum - Dyre - Heia, Del 1, Alt.2	21.01.1986
M51/E97	Reiersens Gartneri / Endring	19.12.2002
M52	Øreåsen, Felt J	22.04.1986
M53/E2003	Stasjonsvn.19, Halmstad / Endring	12.11.2003
M54	R.v.118 / Øreåsvn. / Varnavn. Alt.1	10.06.1986
M55	Storebaug Rasteplass E-6	17.12.1985
M56	Holter	12.02.1987
M57	Del av Såstad	12.02.1987
M58	Kallum - Dyre - Heia, Del 5	03.02.1987
M59	Syverstomta	03.02.1987
M60	Årvold Næringsområde	16.06.1987
M60/E96	Årvold Næringsområde / Endring	25.09.1997
M61	Hollenderstien	06.10.1987
M63	Del av Hananhalvøya	02.03.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991
M66/E97	Eskelund / Endring	18.06.1998
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988
M68	Rekkestad	26.01.1989
M69	Tollefsrødkogen	26.01.1989
M69/E2000	Tollefsrødkogen/Endring Reg.plan for Magnusbingen	01.11.2001
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989
M71	Kallum - Dyre - Heia, Del 4	08.09.1988
M73	Interkommunalt Avløpsrenseanlegg, Fuglevik	20.02.1997
M74	Reguleringsplan Roth, Larkollen	11.04.2002
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993
M79	Smedhusåsen	26.08.1993
M84	Larkollneset	21.12.1992
M84/E04+18	Larkollneset Hyttefelt	15.02.2018
M88	Kryss Medgårdskogen - Larkollvn.	05.03.1992
M91	Hakkeråsen Nord	14.04.1992
M98	Gang- og sykkelsti F.v. B-335 Hakkeråsen-Møvik Handel	25.09.1997
M100 / E97	Fuglevik Nord / Endring	25.03.1999
M103	Fuglevik Syd	04.02.1999
M105	Larkollveien / Billmannsbakken	08.09.1994
M106	Reg.plan for Rygge Sivile Lufthavn	19.06.2003
M106/E06	Reg.plan Rygge Siv. L.havn/Endring	25.01.2007
M107	Del av Hasle / Årefjorden øst	29.01.1998
M112	Gang-sykkelsti Dyrevn. 135-154	16.01.1992
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996
M115	Larkollveien/Vardeveien	05.09.1991
M121	Bebygg.plan for del av Årvold gård	31.08.1993
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.1994
M122/E04	Kløverbo	22.03.2007
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993
M126	Reg.plan Heimdalenga alt. II	02.09.1999
M128	Reg.plan Larkollvn.-Hvitnesbukta	03.04.2003
M129	Bebygg.plan del av Smedhusåsen II	25.09.2001
M130	Bebyggelsesplan "Røeds"	17.01.1995
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003
M134	Smedhusåsen II	21.11.1996
M135	Reguleringsplan for Kurelia	25.03.1999
M136	Fuglevik Nord Bebyggelsesplan område 1	14.11.1995
M137	Del av Wilschow / Årefjorden øst	29.01.1998
M138	Bebygg.plan felt B8 Smedhusåsen	30.01.1996

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M139	Årvollskogen	15.09.1998
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M140	Golfbane på Evje	23.11.2000
M141	Kvaen II	06.11.1997
M143	Støtvigskogen	27.09.2001
M144	Reg.plan for Ekholt Golfpark	19.12.2002
M146	Kjærnesneshagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrødn. (30/183)	14.06.2000
M149	Bebyggelsesplan Bygdetunet	22.04.1997
M150	Larkollveien-Støtvig	14.12.2000
M151	Reguleringsplan Rørvik	06.04.2006
M153	Bebygg.plan Klosterveien Hageby	15.12.1998
M154	Reg.plan E6 4-felt Råde gr.Moss gr.	27.09.2001
M157	Peterson Barriere A/S	13.12.2001
M158	Reguleringsplan for Aasen (82/6)	21.06.2001
M160	Reg.plan for del av Feste	13.02.2003
M161	Bebygg.plan Heimdalenga felt B3	12.06.2001
M162	Bebygg.plan for del av Hasle (83/2)	26.02.2002
M163	Bebygg.plan Søndre Dyre (92/6)	23.04.2002
M164	Bebygg.plan Heimdalenga felt B4	08.10.2002
M165	Reg.plan Såstadbråten	31.03.2005
M167	Gang-/sykkelvei Pytten - Rygge Kirke	14.10.2004
M168	Reg.plan for del av Østre Årefj.vei	19.06.2003
M170	Reg.plan for del av Baugsåsen	19.06.2003
M171	Reg.plan for Fredskjærødegård	19.06.2003
M171/E07	Fredskjærødegård/Endring	17.06.2008
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003
M173	Reg.plan for Vang Skole alt.2	12.11.2003
M175	Reg.plan for Møvik feriested	22.06.2006
M177	Reguleringsplan for Storeng	04.03.2010
M179	Detaljreg.plan felt B4/B5 Heimdalenga	29.10.2009
M180	Reg.plan for Grefsrødgrenda	27.10.2005
M181	Reg.plan for Fje om nord	27.10.2005
M182	Reg.plan / endring Festevn.nord	06.04.2006
M184	Reg.plan for del av Eskelund	04.05.2006
M185	Bebygg.plan felt B16-17 Smedhusåsen	30.05.2006
M188	Utvidelse av Fuglevik Båthavn	21.06.2007
M190	Reg.plan Carlsminde	04.03.2010
M191	Reg.plan for Gonsgrinda	11.12.2008

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M192	Gang- og sykkelvei langs Larkollveien	13.12.2007
M193	Reg.plan Heimdal Syd	17.06.2008
M194E13	Reg.plan for del av Norrøna/Endring	21.05.2015
M197	Reg.plan Sjøveien 35 og 39	15.11.2007
M198	Reg.plan Holteveien 2	11.12.2008
M199	Reg.plan for Klingenberg (34/25)	07.05.2009
M202	Reg.plan for Ka umlia 18	20.05.2010
M203	Reg.plan Lille Rygge Næringspark	17.12.2009
M205	Bebygg.plan Vitnesveien 3	17.06.2008
M206	Reg.plan for Kirkegrenda syd	26.02.2009
M207	Gang-/sykkelvei RådhusetDilling St.	18.06.2009
M208	Reg.plan for Solstad	16.10.2008
M209	Del av Møvik	11.09.2008
M214	Reg.plan for Midtveien	18.06.2009
M215	Reg.plan Rabekk/Melløs (Moss/Rygge)	24.09.2009
M219	Gang-/sykkelvei Dilling st.Vesteråsvn.	04.03.2010
M226	Detaljregulering for Lønnerhagen	10.05.2012
M226/E14	Detaljregulering for Lønnerhagen/ Endring	26.03.2015
M229	Detaljregulering for rundkjøring, Årvoldforbindelsen	20.06.2013
M232	Detaljregulering for s-v langs Dyreveien	21.06.2012
M235	Reg.plan for Fuglevikjordet	04.03.2010
M236	Detaljregulering for Hotell Støtvig vest	15.12.2011
M238	Områderegulering for Solli – Gatu - Vårli	03.04.2014
M238/E18	Områderegulering for Solli – Gatu – Vårli – mindre endring	20.09.2018
M239	Detaljregulering for gsv langs Flyplassveien	26.06.2013
M240	Detaljregulering for Bankveien 25-27	06.02.2012
M241	Detaljregulering for Ryggeveien 250 252 260	19.06.2014
M242	Detaljregulering for Bankveien 24	25.04.2019
M243	Detaljregulering for Eskelund Syd	31.10.2013
M244	Detaljregulering for Parkveien 27	08.12.2014
M245	Detaljregulering for Sollitun	26.09.2013
M247	Områderegulering for Huggenesskogen næringsområde	03.04.2014
M248	Detaljregulering for Ny ungdomsskole på Bredsand	19.06.2014
M249	Detaljregulering for Skoglyveien 11	12.12.2013
M250	Detaljregulering for Dyreveien 100	18.06.2013
M251	Detaljregulering for Støtvigenga	14.02.2019
M253	Detaljregulering for Hestehagen - Årvollskogen 21	27.05.2015
M256	Detaljregulering for Lillebaug	03.09.2015
M259	Detaljregulering for Carlbergveien 1-3	03.09.2015
M261	Detaljregulering for Gubbeskogen terrasse	26.03.2015

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/ikraft
M265	Detaljregulering for del av Såstadbråten	16.06.2016
M267	Detaljregulering for Solhøitunet	16.06.2016
M268	Detaljregulering for del av felt G, Halmstad	14.12.2017
M269	Detaljregulering for del av Larkollveien 4	15.12.2016
M270	Detaljregulering for del av Ryggeraet	21.03.2017
M275/E20	Detaljregulering for Solliveien 33-35	14.12.2017
M276	Detaljregulering for landbruksunderganger Dilling - Såstad	14.02.2019
M277	Detaljregulering for teknisk bygg – Carlberg	21.06.2018
M278	Detaljregulering for Huggenesskogen næringsområde N-3	21.06.2018
M280	Detaljregulering for overvannshåndtering på gnr. 67 bnr. 1	21.06.2018
M281	Detaljregulering for Fredskjærødegård	21.06.2018
M283	Detaljregulering for Larkollneset hyttefelt 2	15.02.2018
M284	Detaljregulering for ny vannforsyning – Årvoll – Moss	25.04.2019
M285	Detaljregulering for utvidelse av Støtvig hotel	20.09.2018
M286	Detaljregulering for del av Huggenesskogen N2A – N2B	25.04.2019
M287	Detaljregulering for del av Carlbergveien	13.12.2018
M288	Detaljregulering for Midtveien 1	25.04.2019
M290	Detaljregulering for Kjærnesneshagen 3	13.02.2020
Moss		
42	REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31	24.02.1965
52	REIER DEL AV GNR 5/1 - SKOLETOMT	24.07.1967
57	GJERREBOGEN DEL AV GJERREBOGEN	05.11.1968
64	MOSESSEKOGEN. DEL AV MOSESSEKOGEN GNR. 27 OG 148. KLEIVAOMRÅDET	11.02.1970
73	ØRE. DEL AV KVARTALET SOLIELUNDEN - SOLVEGEN OG ØREVEGEN	25.05.1971
74	MALAKOFF. DEL AV OMRÅDET ØST FOR B. KRISTENSENS VEG.	06.10.1971
79	GJERREBOGEN II	22.06.1972
85	KRAPFOSS. DEL AV OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN, GJERREBOGEN	15.02.1973
88	BELLEVUE. EIENDOMMEN	04.06.1973
90	TROLLDALEN ØST. DEL AV GNR. 27/3 OG GNR. 36/4 11. BOLIGOMRÅDE	22.08.1973
92	TIGERPLASSEN. OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN.	05.11.1973
93	RAMBERGÅSEN. BOLIGOMRÅDE	19.12.1973
94	BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA	30.01.1974
95	BAKKEN - ORKERØD. DEL AV BAKKEN ORKERØD	28.04.1974
98	FRAMNES. DEL AV FRAMNES, GNR 3, BNR. 7, VEST FOR KARLSTADVEGEN	28.06.1974
99	GRINN - GNR 33/5	19.11.1974
100	REFSNES. DEL AV REFSNES / UTSYNET	18.12.1974

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
101	HELGERØD. HELGERØDGATA 48	23.12.1974
102	REFSNES. REFSNESALLEEN 36 - Tomt for fritidshus	22.01.1975
104	HELGERØD. GIMLEKRYSET	30.06.1975
105	ØREOMRÅDET. DEL AV ØRE	18.07.1975
107	REFSNES OG TRONVIK. OMRÅDET MELLOM BEKKEFARET, SVALEVEGEN, SOLEFAL	12.08.1975
111	MOSSESKOGEN. DEL AV RØYSVEGEN OG KRÅKEVEGEN.	06.01.1976
112	KAMBO - DEL AV GNR 29, BNR 7, (KLOAKKRENSSEANLEGG)	14.01.1976
115	MOSSESKOGEN. SLYNGVEGEN 78	17.08.1976
119	Thorneløkka	13.01.1977
120	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN, GNR 27/144	19.01.1977
121	GRINDVOLD. NORDRE DEL AV FELT H	11.05.1977
122	Snuplass i Liavegen	19.04.1977
124	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT H	15.07.1977
125	GRINDVOLD. SØNDRE DEL AV FELT G, OG DEL AV SYKEHUSTOMTEN	02.08.1977
126	SKREDDERÅSEN. FELT F	16.09.1977
127	KRAPFOSS. OMRÅDET MELLOM SKOLEKOLLEN, KRAPFOSSVEGEN, GJERREBOGENO	24.01.1978
128	KAMBO. DEL AV SKOLEÅSEN	14.03.1978
129	TORDERØD. OMRÅDET RUNDT VANNBASSENGET	18.05.1978
129B	Norrøna	03.10.1978
130	ØREOMRÅDET. DEL AV OMRÅDET MELLOM RYGGEVEGEN OG FR. SOLIES VEG	06.11.1978
131	ÅVANGEN. OMRÅDET MELLOM ÅVANGEN OG E6	28.09.1979
133	TORDERØD / HELGERØD. BOLIGOMRÅDE, FRIOMRÅDE, BYGGEOMRÅDE	18.09.1979
134	GRIMSRØD - ØVRE. TH. KITTELSSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSET	04.11.1980
137	ØREHAVNA OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN - ØREVEGEN - GRENSEN MOTTRYGGE	18.12.1980
138	Krapfoss. Området mellom Vålervegen, Aksel Olsensveg og Svingen	19.03.1981
140	REIER DEL AV REIER GNR 5, BNR 1 (IDRETTSANLEGG)	27.04.1981
141	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM SKREDDERÅSEN OG E-6 (INDUSTRI,FRILUFT	08.07.1981
144	KAMBO OMRÅDET VED KAMBO STASJON (BOLIGOMRÅDE)	21.08.1981
147	BRÅTEN JELØY KURBAD M.M.	29.06.1982
148	Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3	06.09.1982
149	Trolldalen mellom Elgvn., Oslovn., Peer Gynts Veg og Grindvoldveen	06.09.1982
151	HELGERØD HELGERØDGATA 55-57 SAMT DEL AV MICHAEL SUNDTS GATE	28.10.1982
152	Nedleggelse av del av Michael Sundts gate	28.09.1982
153	SENTRUM KONGENSGT 37/ BYFOGD SANDBERGS GT 30	26.01.1983
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbacken	28.04.1983
155	Værlegata mellom Kransen og Nyquistsgt.	28.04.1983

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
157	Tronvikskogen - Felt II, III, og IV	08.12.1983
158	Strandområdene ved Søly og Vårli	17.01.1984
159	REIER DEL AV REIER GÅRD, GNR 5, BNR 1	30.01.1984
161	Skarmyra. Området mellom Byfogd Sandbergs Gate, Klostergata	24.04.1984
162	Kvartalet Klostergata - Vogts Gate - Wergelands Gate - EidsvoldsG	12.06.1984
163	Tronvikskogen med tiliggende uregulerte områder	12.06.1984
164	KALLUM VARNAVEGEN 7	18.09.1984
165	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM VEVERBAKKEN/SKREDDERVEGEN OG INNSLAGET	18.09.1984
166	Skoggt. 2	06.11.1984
167	KAMBO/NØKKELAND DEL AV OMRÅDET - STEINERSKOLE	06.11.1984
168	NORDRE JELØY SJØHAUG GNR 15 BNR 3	06.11.1984
169	THORBJØRNSRØD DEL AV GNR 38/1 - BEGRENSET AV THORBJØRNSRØDVN,VÅLE	20.12.1984
170	Framnes. Strandpromenaden 17	12.02.1985
171	Kallum. Bakkevegen	12.02.1985
172	Åvangen. Endret adkomst til terrassehusene	30.04.1985
173	Solgaard Skog. Eksisterende og nytt industriområde	30.04.1985
174	Orkerød. Del av Orkerød - Gnr 26, Bnr 17	18.06.1985
177	Del av Patterød	17.09.1985
178	Området Fjordvegen 27 og Værlegata 32 Boligområde	17.09.1985
180	Kambo. Del av Nøkkeland - skole - boligområde	11.02.1986
181	Bjerget/Kongens gate	11.02.1986
182	Varden. Terrassehus	08.04.1986
183	Verket / Sponvika. Deler av området begrenset av Innfartsvegen,Os	08.04.1986
184	Kambo. Nordre del av Skoleåsen	08.04.1986
185	Krapfoss. Skolekollen	24.06.1986
186	Solgaard Skog. Vålervegen 159	24.06.1986
187	Mølleområdet	24.06.1986
188	Nedleggelse av gangveg mellom Bøygen 2 og Knappeståperen 6	24.06.1986
190	Krapfossvegen (gang og sykkelveg)	16.09.1986
192	Grimsrød. Bråtengata 78	16.09.1986
193	Ramberg. Del av arealet ved Ramberg skole. Tomt for barnehage	09.12.1986
196	Orkerød. Opphevelse av deler av reguleringsplan for del av Orkerød	03.03.1987
197	Øreområdet. Del av Solielunden 26 (avlastningshjem m.v.)	03.03.1987
199	Thorbjørnsrød - Sydsbogen	16.06.1987
200	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbakken, Kong Haakons Plass	16.06.1987
201	Skredderåsen. Del av Skredderåsen til kirketomt	16.06.1987
205	Kambo - Nøkkeland. Revidert plan med utvidet reg.grense mot nord.	22.03.1988
206	Sentrum, Vålervegen 14/16	22.03.1988
207	Kambo, Oslovegen 231/233	24.05.1988

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
208	Øreområdet mellom Solielunden - H. N. Hauges veg og Solvegen	24.05.1988
209	Kvartalet Bergersborgvegen - llevegen - Refsnesalleen -Tronvikveg	13.09.1988
210	Øreområdet H.N.Hauges Veg 55/59	13.09.1988
212	Nøkkeland (søndre del) Luenbakken vest	13.09.1988
213	Nøkkeland, området øst for spinnesiden	13.09.1988
215	Kvartalet Høyenhaldgata, Fjellveien, Skolegata og Byfogd	13.12.1988
216	Ørevegen 57	23.02.1989
217	Høyenhaldgate 1, 3, 5, 7, 9, og Nyquistsgate 8 og 10	15.06.1989
219	Del av Nøkkeland, nordre del	21.09.1989
221	Patterød, mellom Gamle Vålervegen og RV 120	20.09.1990
223	Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høyenhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka	20.09.1990
224	Dobbeltspor Akershus grense - Møllebakken, ParkeringsanleggKambo	30.12.1990
225	PATTERØD - BOLIGOMRÅDE	31.01.1991
227	Rosnes Del av Rosnes - Betongen	06.06.1991
228	Kanalområdet, Sjøbadet, Ferjeleiet	12.03.1992
229	Rosnes Eddavegen 10	30.04.1992
231	Torderødåsen Bassengvegen 15	02.10.1992
232	Dyrevegen, Melløsbakken, Fr. J. Holsts veg og Høyenhaldgate	16.04.1993
233	KAMBO - DOBBELTSPOR FRA MØLLEBAKKEN TIL SANDBUKTA	10.12.1992
234	RV 118 - Rundkjøring Høyden	10.02.1993
236	KAMBO - OMRÅDET MELLOM SJØEN, NSO, NSB MV - INDUSTRI OG	04.11.1993
237	Industriområde Kambo NSO	23.09.1993
239	Solgaard, Renovasjonsanlegg mv.	06.05.1994
242	Refsnes Gods	28.09.1995
243	Grimsrød Gård	08.02.1996
244	Sverres gt., Øisteins gt., Helgerød gt., Harald Hårfagres gt.	13.06.1996
245	Del av Bellevueåsen	13.06.1996
246	Torpedostasjonen på Tronvik	30.06.1996
247	Jeløy Radio / Tronvik Gård	30.10.1996
248	Tankanlegg og tilhørende havneområde i sjøen ved Kambo	06.03.1997
249	Øre Solvegen 33	06.03.1997
250	Kambo Senter	06.03.1997
251	Krapfoss, området Fluavegen og del av Furuåsen	24.04.1997
252	Melløs stadion, Melløs skole	28.08.1997
253	Verket skole og barnehage	28.08.1997
254	JELØY NORDRE - KIPPENES HYTTEGREND	30.01.1997
255	Tronvik, Bjørn Bjørnstads veg 1-13	29.01.1998
256	E6 GJENNOM MOSS	26.03.1998
257	Bjerget	23.03.1998

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
258	DEL AV ORKERØD	26.03.1998
259	Varnavegen 5 og Borgermester Aases gate 7	02.04.1998
260	Melløsparken	28.05.1998
261	Sundbryggene	18.06.1998
262	REFSNESALLEEN 75	18.06.1998
263	Rosnes	01.10.1998
264	SENTRUM - KROGSVOLDNEBBA	01.10.1998
265	Kvartalet mellom Dronningens gate, Ibsens gate, Th. Petersons gate og Torggaten	26.11.1998
266	KROSSERN - DEL AV GAMLE MOSS VERFT	14.01.1999
267	SØLY - SØLY BÅTHAVN	14.01.1999
268	FRAMNES - KARLSTADVEGEN 37 OG 38	11.02.1999
269	Del av Rosnes (Institusjonsområde)	29.04.1999
270	Justisbygget	10.06.1999
271	SENTRUM - SAMORDNET REGPLAN JERNBANE/VEG/HAVN	02.09.1999
272	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN	27.03.2000
273	VANEM - DEL AV VANEM SAMEIE	30.05.2000
274	KRAPFOSS - VÅLERVEGEN 65 MV.	27.05.2000
275	MOSSESKOGEN - OMR. MELLOM OSLOVEGEN, KRAPFOSSVEGEN OG NØKKEVEGEN	18.09.2000
276	Sundstredet 2	20.11.2000
277	MOSSESKOGEN - VERKSÅSEN	20.11.2000
278	KAMBO - BOMSTASJONER EV 6	16.02.2001
279	ØRE - ØREBUKTA BÅTHAVN	20.02.2001
280	MOSSESKOGEN - OSLOVEGEN 64 OG 66	20.02.2001
281	KRAPFOSS - SØNDRE ELVEGATE 3, 7, OG 8A	20.03.2001
282	KAMBO - OSLOVEGEN 366 MV.	20.03.2001
283	NORDRE JELØY - NES CAMPING	22.05.2001
284	REFSNES - REFSNESBAKKEN 1 MV	22.05.2001
285	FRAMNES - BRÅTENGATA 81 OG 85	19.06.2001
286	VÆRVEN - JELØY STRANDPARK	08.12.2001
287	Skreddervegen 4 og 6	26.02.2002
288	MOSSESKOGEN - RØYSÅSEN SYD	28.05.2002
289	TYKKEMYR NÆRINGSPARK	18.06.2002
290	Grindvold. Peer Gynts Veg 5	29.10.2002
291	Sentrum. Kongensgate 33	17.12.2002
292	KLEBERGET - DEL AV SAMORDNET REG.PLAN FOR JERNBANE, RIKSVEG OG	25.03.2003
293	Sentrum - Kirkeparken VGS	29.04.2003
294	Glassverket	29.04.2003
294B	Delfelt B5 og B6 i reguleringsplan for Glassverkstomta	25.05.2010
295	BELLEVUE, FAGERLIVEGEN 2A / MOSS KOMMUNE	17.06.2003

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
296	MOSS PUKKVERK	09.12.2003
297	GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1	09.12.2003
298	SKREDDERVEIEN 4 OG 6	09.12.2003
299	Solgård Skog mot E6	24.02.2004
300	Høienholm kirkegård	11.05.2004
301	Vålerveien 52	14.12.2004
302	Værftsgata 8-10 mv.	05.04.2005
303	Reguleringsendring for del av Orkerød	10.05.2005
304	Noreødegården	21.06.2005
305	Ørehavna 7	21.06.2005
306	KULPEÅSEN ØST	20.09.2005
307	Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2	01.11.2005
308	Refsnesstranda nord	13.12.2005
309	Torderød	28.02.2006
310	Svalevegen/Paviljongen - søndre del	20.06.2006
311	Orkerødparken	20.06.2006
312	GLASSVERKET	24.10.2006
313	MELLØS STADION VEST	24.10.2006
314	SØLY BARNEHAGE	24.10.2006
315	HOPPERN	24.04.2007
316	ORKERØDGATA 41 og ARNE GARBORGS VEG 6	03.06.2007
317	MOSS GLASSVERK	26.06.2007
318	REIER SKOLE OG BARNEHAGE	26.06.2007
319	NØKKELAND SKOLE - IDRETTSANLEGG	20.04.2009
320	Rosnes båthavn	22.06.2009
321	RABEKKGATA	01.12.2008
322	KLOSTERGATA 44	07.12.2009
323	VERKET	15.02.2010
324	Småbåthavn-Kambokukta	15.02.2010
325	PEER GYNTS VEI 60	25.05.2010
326	Rosnes boliger	15.02.2010
327	Skoggata bo- og servicesenter	30.12.2010
328	Varnaveien 30	20.06.2011
329	Sponvika	20.06.2011
330	Værven del av Jeløy Strandpark (Industriområde)	20.06.2011
331	Vanem Industriområde	20.06.2011
332	Thorbjørnrud Gård	20.06.2011
333	OLE VIGS GATE 9 OG 11	19.09.2011
334	Vårli Bråtengata 58 Detaljregulering (Boliger)	12.12.2011
335	Jeløy kirkegård	27.02.2012
336	Kulpeåsen Detaljregulering Felt B8 (Boliger)	18.06.2012

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
337	Kanalområdet Nord - Jeløy	18.06.2012
338	Tronvikveien 1	17.09.2012
339	Tykkemyr, K1	22.10.2012
340	Regplan Møllebakken 50	22.10.2012
342	Detaljregulering for Sponvika 1	12.11.2012
343	Sjøhagen C4	28.02.2013
344	Orkerødgaten 41	22.04.2013
345	Karlstadveien 37	23.09.2013
346	Øreveien 37	28.10.2013
347	Skarmyra	28.10.2013
348	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)	09.12.2013
349	Refsnes gods	24.02.2014
350	Kambo - Møllebakken 40	28.04.2014
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
353	Ørejordet barnehage	16.06.2014
354	Kulpeåsen B7	20.10.2014
355	Nore og Vanem	24.11.2014
356	Nore Moss Pukkverk	15.12.2014
357	Vålerveien 130	23.02.2015
358	Vålerveien 115	04.05.2015
359	Peer Gynts vei 73 og 83	04.04.2015
360	Sponvika	15.06.2015
361	Detaljregulering område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
362	Nore og Vanem, felt 5 og 6	21.09.2015
363	Sentrumsplan Moss	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
365	Verket	14.12.2015
366	Glassverket	20.06.2016
367	Sponvika - Felt B1.1 og B1.2	19.09.2016
368	Nye Hoppern skole	19.09.2016
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
370	Områdeplan for Kambo	14.11.2016
371	Rv.19 Gang- og sykkelveg Tigerplassen - Noreløkka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrød Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
389	Solgård Avfallsplass	23.10.2017
392	Lilleeng	09.10.2018
393	Røysåsen B7	19.06.2017
400	Driftsvei Sandbukta Molbekk	12.11.2019
401	Detaljregulering for ny vannledning Årvoll til Vestby grense	21.05.2019
402	Sjøhagen brygge	12.12.2018
403	Rosnes B5	19.06.2018
404	Glassverket BKB01	26.02.2019
406	Bråtengata 64 og 66	17.12.2020
408	Kvartalet Torggata, Dronn.gt. Th. Petersons gt	26.09.2019/E20
409	Nore Vanem IL7-12	18.06.2019
410	Thorbjørnsrød, felt B2	17.09.2020
413	Varnaveien 10	13.02.2020
416	Mossehallen	07.05.2020
432	Kilbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	970	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Svaebakken 1, 1532 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
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	2 184 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	Sentrumsformål	
Delarealer	Delareal	57 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende	
	Områdenavn	Tjenesteyting	

Delareal	2 241 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363						
Navn	Sentrumsplan Moss						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	15.06.2015						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>2 241 m²</td></tr> <tr> <td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr> <tr> <td>Områdenavn</td><td>B11</td></tr> </table>	Delareal	2 241 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	B11
Delareal	2 241 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
Områdenavn	B11						

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	327						
Navn	Skoggata bo- og servicesenter						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	13.12.2010						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/402/ID%20327_Best.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Offentlig eller privat tjenesteyting</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>OT1</td></tr> </table>	Delareal	1 m ²	Formål	Offentlig eller privat tjenesteyting	Feltnavn	OT1
Delareal	1 m ²						
Formål	Offentlig eller privat tjenesteyting						
Feltnavn	OT1						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>8 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Offentlig eller privat tjenesteyting</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>OT2</td></tr> </table>	Delareal	8 m ²	Formål	Offentlig eller privat tjenesteyting	Feltnavn	OT2
Delareal	8 m ²						
Formål	Offentlig eller privat tjenesteyting						
Feltnavn	OT2						
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>47 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Parkeringsplasser</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>P4</td></tr> </table>	Delareal	47 m ²	Formål	Parkeringsplasser	Feltnavn	P4
Delareal	47 m ²						
Formål	Parkeringsplasser						
Feltnavn	P4						
Id	200						

Navn	Kvartalet Skoggata, Fr.Nansensgt, Herfølbacken, Kong Haakons Plass		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.1987		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/353/200_Best.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	2 182 m ²	
	Formål	Boliger	

Doknr. 6630 Tinglyst: 10.07.1990 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

1

10. 07. 90

MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 6630

Overensstemmende med vedtak i Moss formannskap 22.06.1989 samt reguleringsplan for kvartalet Skoggt., Fr. Nansensgt., Herføllbakken, Kong Haakons plass, stadfestet 16.6.87, inngås slik

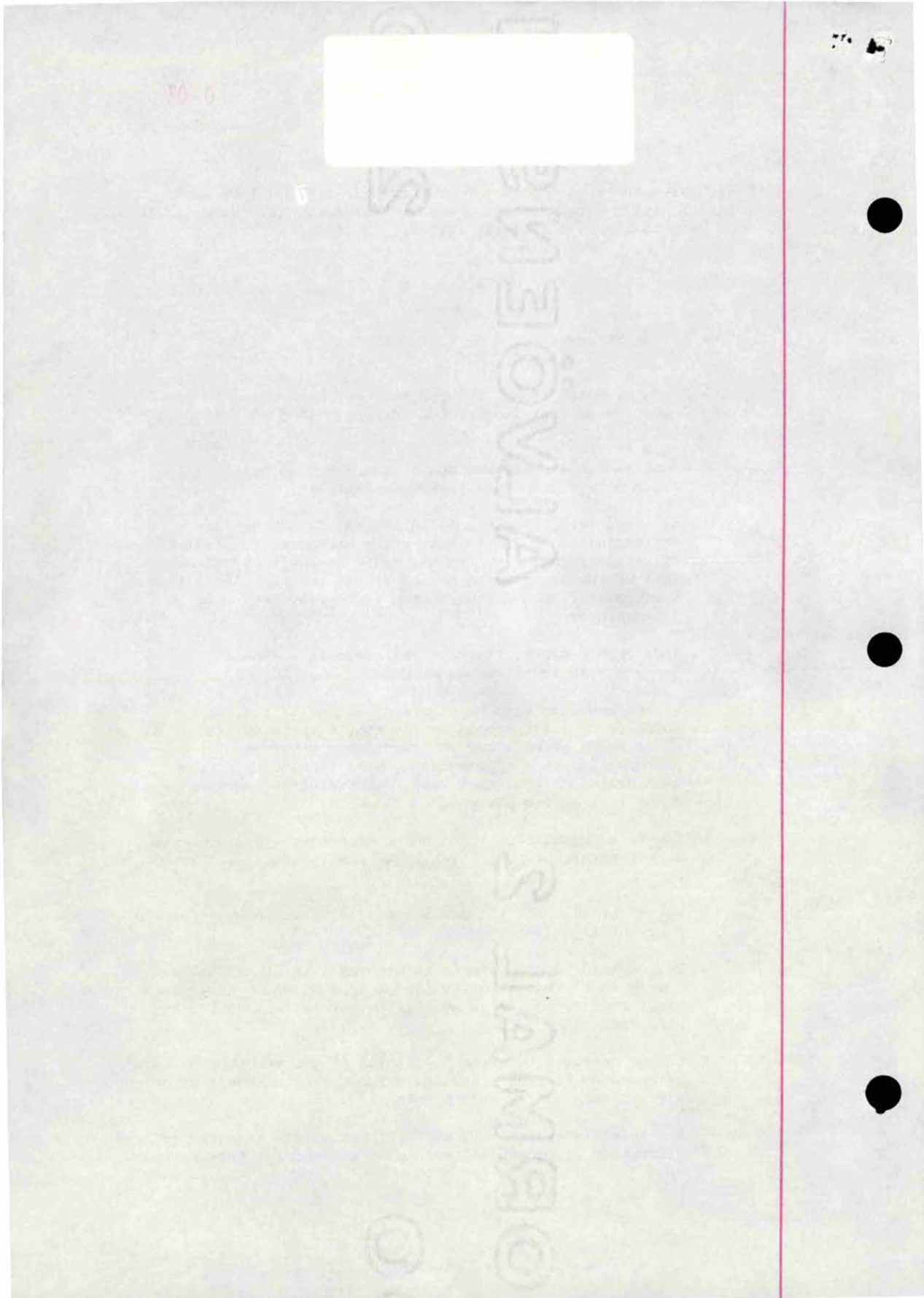
A V T A L E

mellom Irving Strøm-Blakstad og Moss kommune.

Irving Strøm-Blakstad kjøper ubebygd tomt Fr. Nansensgt. 1, gnr.2/ bnr.0970 og ubebygd tomt Skoggt. 16, gnr.2/ bnr.1835 på følgende betingelser:

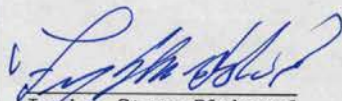
1. Tomtene kan i ubebygget stand ikke avhendes helt eller delvis uten formannskapets samtykke.
2. Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomtene innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til disposisjon; dvs. fra 14.07.89. Dersom bebyggelsen ikke er iverksatt innen nevnte frist, har kommunen tilbakekjøpsrett for selvkost uten tillegg av renter og omkostninger.

Midlertidig brukstillatelse skal foreligge senest 3 - tre - år fra forannevnte dato.
3. Dersom kommunen gjør bruk av sin rett etter pkt. 2, godtgjøres utført arbeid og investeringer på tomten etter takst av en nemnd på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner en takstmann, mens formann oppnevnes av byrettsjustitiarius i Moss. Omkostningene ved taksten deles likt mellom partene.
4. Kjøper er kjent med at det under eiendommene som erverves ligger et offentlig tilfluktsrom, som fortsatt skal være der.
 - 4.1 Det må alltid være fri adkomst til tilfluktsrommets inngangsparti.
 - 4.2 Byggearbeid på eiendommene må utføres slik at tilfluktsrommet ikke skades. Dersom skader oppstår under sprenging/ bygging eller som følge av bygging, erstattes skadene av utbygger.
 - 4.3 Enhver overbygning eller belastning på grunnen over eller i nærheten av tilfluktsrommets inngangsparti må søkes om og godkjennes spesielt av Moss bygningsråd.
 - 4.4 Alt utvendig vedlikehold av tilfluktsrommets inngangsparti må utføres av eiendomsbesitteren uten kostnad for Moss kommune.



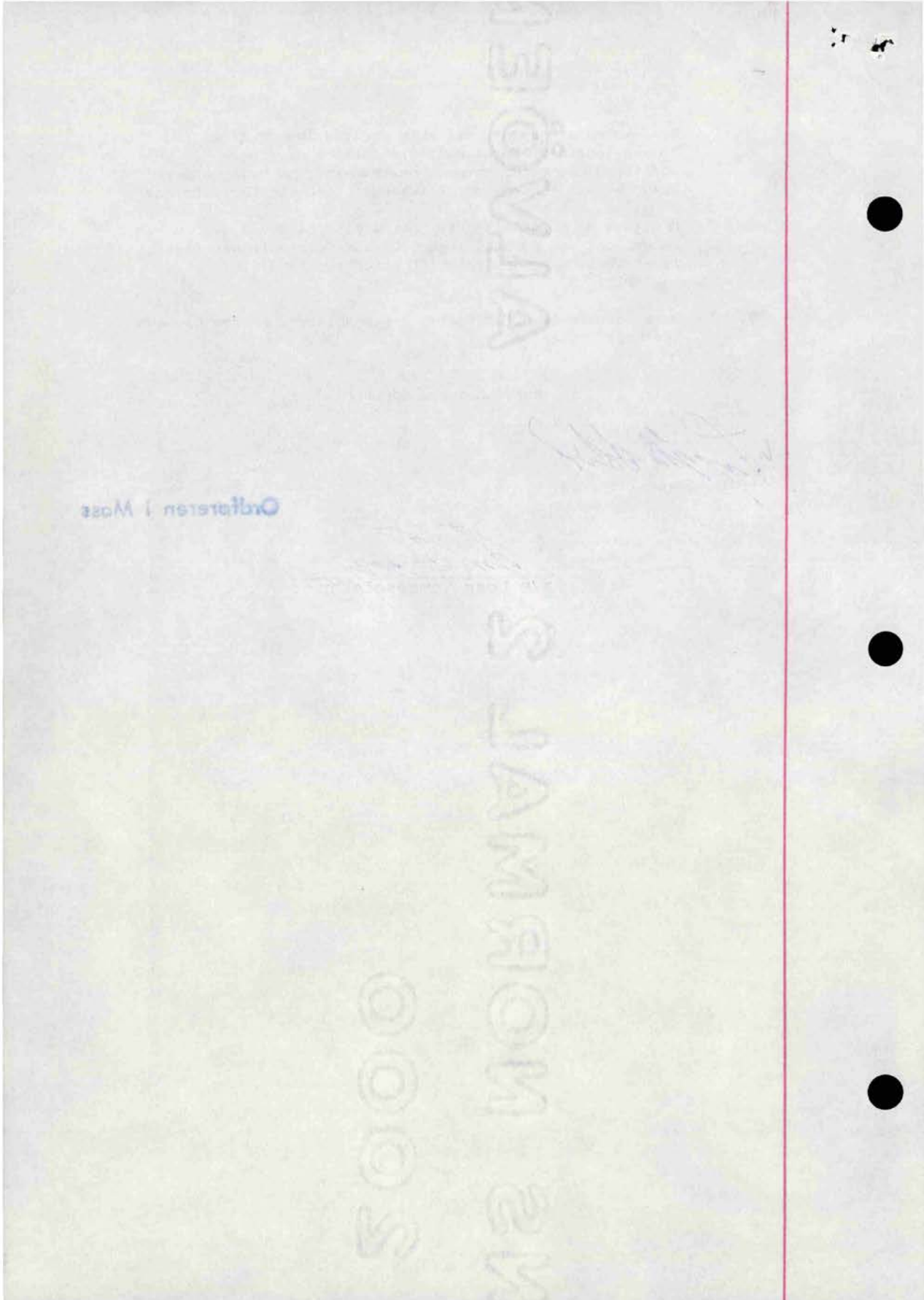
5. Moss kommune har rett til å la vann, avløp og elektriske ledninger føres over eiendommene og senere vedlikeholdes etter nærmere bestemmelser av byingeniøren i Moss, mot at tomten settes i samme stand som før arbeidet.
6. Uenighet om forståelsen av bestemmelser i denne avtale søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlinger ikke fører frem, anvendes voldgift etter tvistemålslovens regler.
7. Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Moss, den 20. april 1990


Irving Strøm-Blakstad


Moss kommune
Ordføreren i Moss


A/S Moss Tomteselskap



DAGBOKFØRT

16.12.91

MOSS BYRETT
DAGBOKNR.: 9640

A V T A L E

mellom

Selvaag-Bygg A/S, Gnr. 2 bnr. 970 i Moss

og

Østfold Energiverk A/S, Vålervegen 159, 1500 Moss.

Selvaag Bygg A/S gir herved Østfold Energiverk A/S disposisjonsrett til et areal til transformatorrom som vist på vedlagte tegning, markert med rødt.

Østfold Energiverk A/S skal benytte arealet til transformatorrom for strømforsyning til Fr. Nansensgt. 1 og til nærliggende områder.

Videre omfatter tillatelsen rett til for ansatte ved Østfold Energiverk A/S å komme til og fra rommet i forbindelse med mulige reparasjoner, inspeksjoner, vedlikeholdsarbeider, kabelgraving o.s.v.

Etter mulige arbeider forplikter Østfold Energiverk A/S seg til, uten utgift for grunneieren, å sette grunnen i samme stand som før arbeidets påbegynnelse.

Retten for Østfold Energiverk A/S er stedsevarende og tinglyses som heftelse på eiendommen.

Omkostningene ved tinglysningen betales av Østfold Energiverk A/S.

Nærværende avtale utstedes i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene har sitt eksemplar.

Moss, den 20. november 1991

Grunneier:
Selvaagbygg

Ole Gunnar Selvaag

OLE GUNNAR
SELVAAG

Østfold Energiverk A/S:

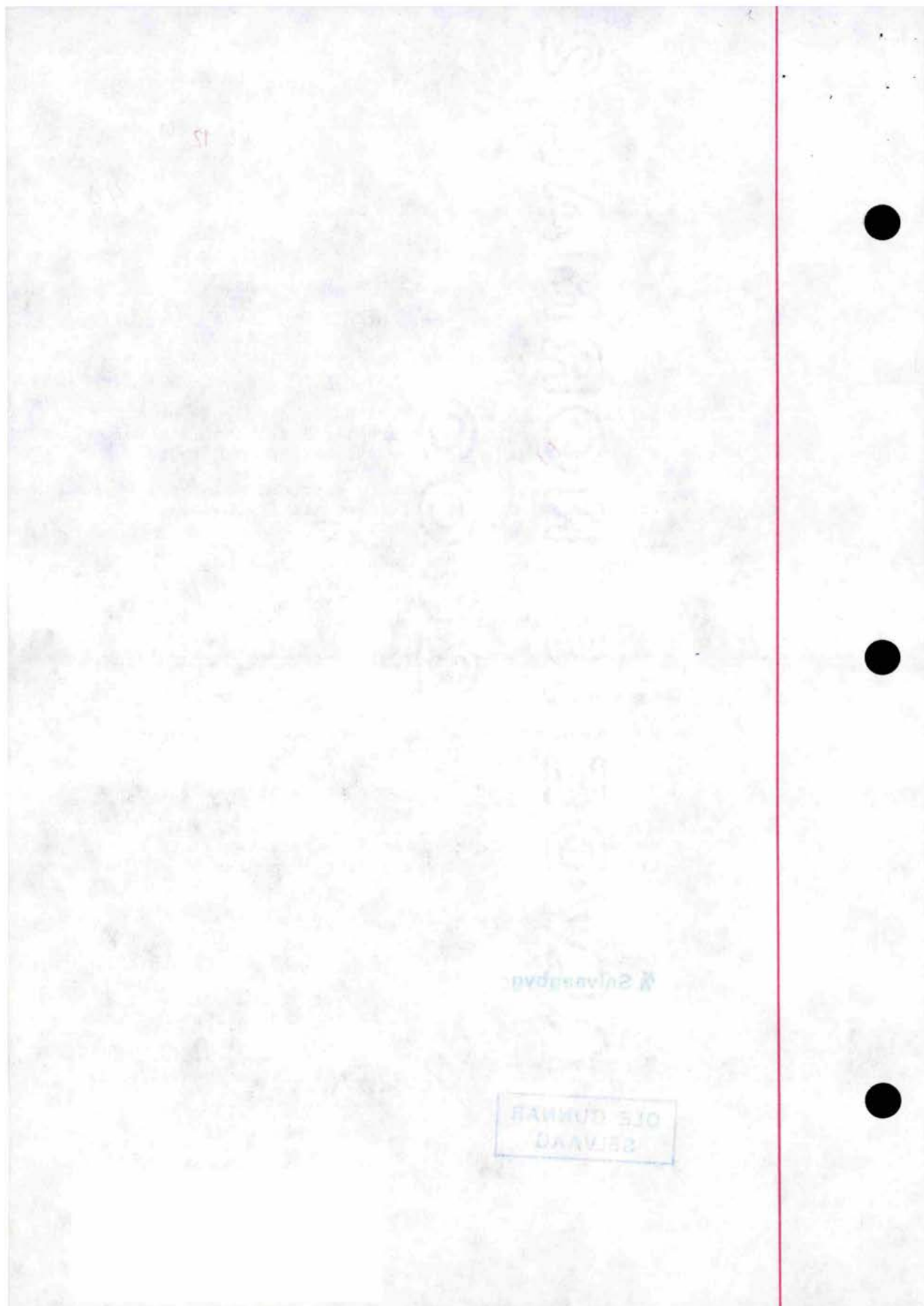
B. Aasen
.....
Regiondirektør

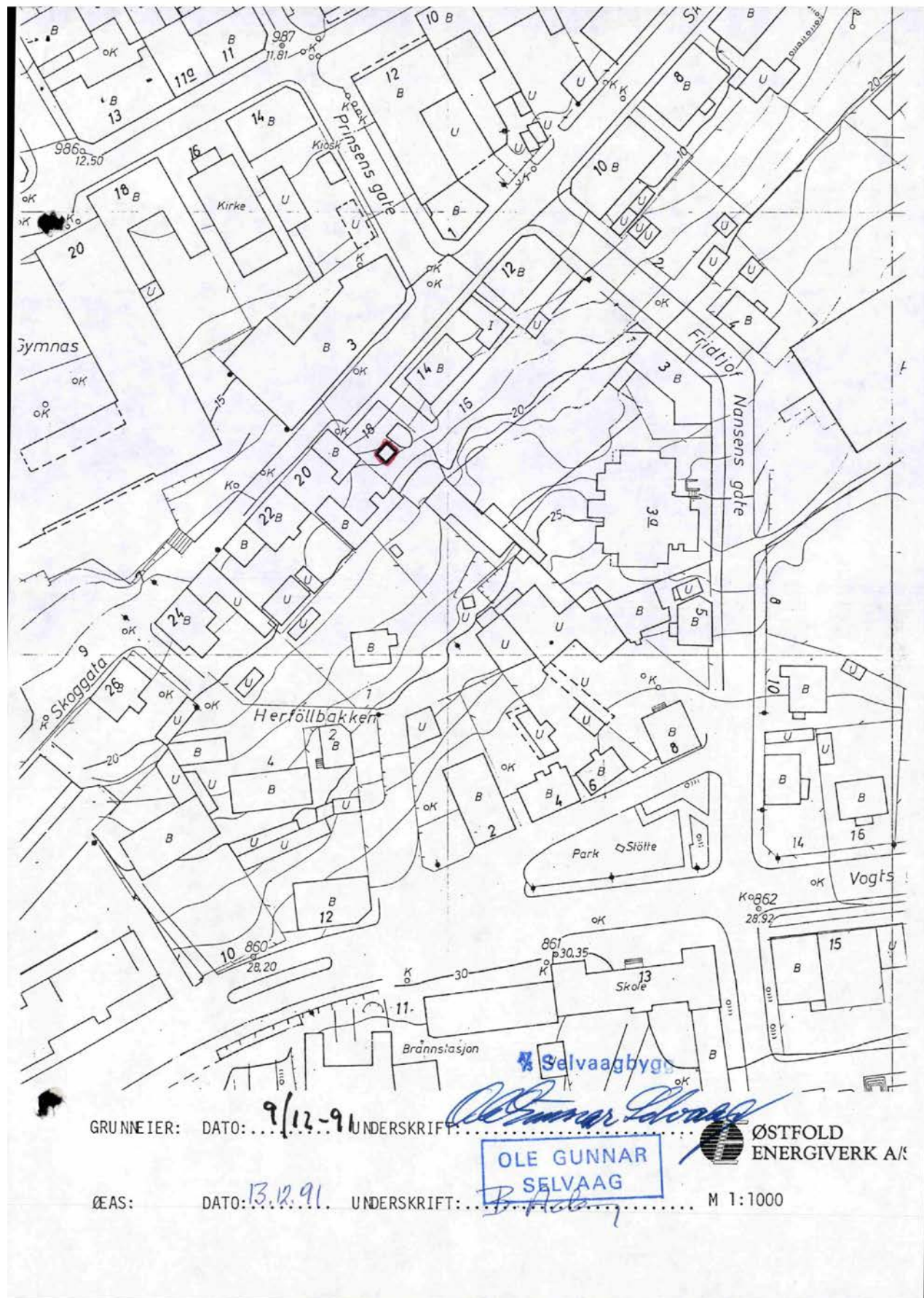
Trul. Nandrup
.....
Administrerende direktør

Stig. Fjellheim
.....
Styrets leder



Doknr: 9640 Tinglyst: 16.12.1991 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Ferdigattest

ArkivsakID: 16/16407
 Saksbehandler: Tor Midtvåge
 Dato: 15.06.2018
 Arkivref.: 18/35581/GBNR - 2/970
 Eiendom: 2/970////
 Tiltakshaver: Bård Frank Johansen Måltrostveien 11 1555 SON
 Søker: Byggmester Ulf Johannessen AS Postboks 581 Høyden 1522 MOSS

Delegert myndighet	Vedtaksnr.
Teknisk utvalg	277/18

Dokumenter vedlagt saken

Journalposter i arkivsaken

Dok.dato	Tittel	Saksbeh.navn	Vedlegg
11.04.2018	Svaebakken 1 - Søknad om ferdigattest - Foreligger godkjent ferdigmelding til sanitæranmeldelsen?	Tor Midtvåge	0
26.03.2018	Svaebakken 1 2/970 - søknad om om ferdigattest	Tor Midtvåge	2
21.04.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - bruksendring - fasadeendring - fravik fra TEK10 - endring av tillatelse - igangsettingstillatelse - underretning om vedtak	Tor Midtvåge	1
31.03.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - søknad om dispensasjon fra energikrav	Tor Midtvåge	1
30.03.2017	Svaebakken 1 2/970 - Fravik fra TEK10 - energi	Tor Midtvåge	0
09.03.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - revidering av byggesøknad	Tor Midtvåge	5
27.02.2017	Svaebakken 1 - 2/970 - svarbrev	Tor Midtvåge	0
15.02.2017	Svaebakken 1 16/407 - følgesbrev til endring av ansvarsrett	Tor Midtvåge	1
06.02.2017	Sveabakken 1 2/970 - søknad om igangsetting - endring av ansvarsrett - endring av gitt tillatelse	Tor Midtvåge	10
11.07.2016	Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Underretning om vedtak	Tor Midtvåge	0
23.05.2016	Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Saken ønskes behandlet	Tor Midtvåge	0
23.05.2016	Svaebakken 1 - 2/970 - Bruksendring / fasadeendring - Svarbrev	Tor Midtvåge	0
02.05.2016	Svaebakken 1 2/970 - Søknad om rammetillatelse - fasadeendring og bruksendring	Tor Midtvåge	15

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for bruksendring til leilighet med fasadeendring, jfr. plan og bygningsloven § 21-10.

Vurdering og konklusjon

Dere har bekreftet at:

- Tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest.
- Det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.
- Tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt. På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Godkjent ferdigmelding til sanitæranmeldelsen foreligger.
 Det er ikke gitt opplysninger om varmesystemer for tiltaket.

Tiltaket er ikke besiktiget av bygningsmyndigheten.
 Leiligheten eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klage

Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Andre forhold

Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Gebyr

Det er ikke gebyr for søknad om ferdigattest i saken i henhold til kommunens gebyrregulativ.

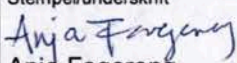
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Live Eek
fagleder byggesak*

Tor Midtvåge
byggesaksbehandler

✓

 Moss kommune	FERDIGATTEST			
	Saksnr 15/4371		Løpenr 15/52555	
	Eiendom/byggested FRIDTJOF NANSENS GATE 1,			
	Gnr 2	Bnr 970	Festenr 0	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Otis Postboks 6419 Etterstad 0605	Tiltakshaver (navn og adresse) Skoggata Boligsameie Svæbakken 1 1532
--	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art UTSKIFTING AV HEIS		
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget Delegert for miljø, teknikk og samferdsel	Vedtak dato 24.8.2015	Saksnr 255/15
Merknader Sertifikat om sluttkontroll, datert 27.10.2015 foreligger.		
Underskrift		
Sted Moss	Dato 02.11.2015	Stempel/underskrift  Anja Fagereng Byarkitekt

Bjr. 248/90

MOSS KOMMUNE
Plan- og byggesaksetaten

FERDIG - ATTEST

vedkommende

2/970 - Svaebakken 1, Skaggata 12

Eiendommen : Fr. Nansens gate 1
Bygningens art : Boligbygg med forretningsdel
Eier : Selvaagbygg

År 1993, 16.3 og 21.4

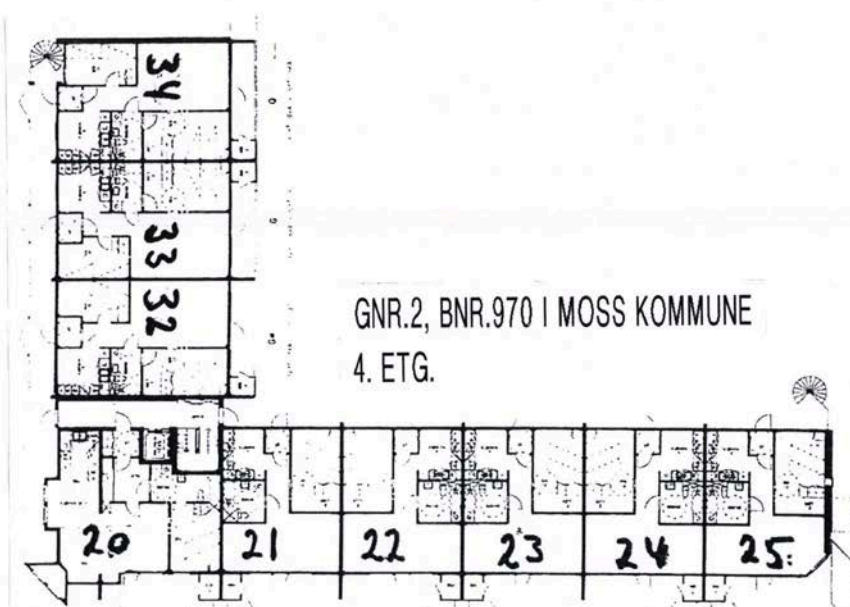
ble der i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser avholdt
synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og
lovmedholdig utført.

Plan- og bygningssjefen i Moss, den 22.4.93

Ragnar Hagen
Ragnar Hagen

Harald Stenerud
Harald Stenerud

ANM.:



	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	05.01.2026
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.:	2	Bnr.:	970	Fnr.:		Snr.:	25
Adresse: Svaebakken 1							

2000	Legalpant
Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato : Beregner 8,75 % rente fra forfall Omkostninger / Purregebyr pr d.d.	
Ingen heftelser med legalpant ☒	

Merknader : Termin 12 forfaller 25.1.26

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Moss 17.02.2026

Martin.enghaug@aktiv.no



Vedrørende opplysninger om Skoggata Boligsameie – Snr. 25

Seksjon: 25
Selger: Øistein Bakketun
Andel Formue: 18 159,-
Andel Gjeld: 116 693,-
Eiendom: Gnr. 2 Bnr. 970 Snr. 25 i Moss Kommune

Jeg har notert at nevnte leilighet er utlyst for salg. Salgsmeldingen utløser ikke forkjøpsrett. Styrets godkjenning innhentes hos **styreleder Anita Skogheim Michalsen**, e-post: anita.skogheim66@hotmail.com

Sameiet er registrert i enhets- og foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979 405 316. Felleskostnader vurderes i henhold til budsjettforslag hvert år. Nåværende felleskostnader er kr. 4 109,- pr. måned + tv/internett pr mnd kr 595,- totalt 4 704,-

Forsikring: IF Skadeforsikring Avtalenummer SP409620.13.2

Eierskiftegebyr til forretningsfører inkl. mva. kr . 5 380

Opplysningsgebyr inkl. mva. kr. 4 775

Sum kr. 10 155

Overføres BDT Viken AS, konto 7058 05 76077.

Vennligst merk innbetalingen «Skoggata Boligsameie – SNR 25».

Eventuelle restanser på felleskostnader må innhentes ved overtakelsestidspunkt. Pr. dags dato er det ingen restanser på seksjonen.

Kopi av signert kjøpekontrakt sendes forretningsfører for registrering. Vi ber også om å få oversendt kopi av tinglyst hjemmelsoverføring og selgers nye adresse.

Vedlagt følger vedtekter og årsregnskap 2024. Årsmøte 2026 for 2025 avholdes 27/4-2026.

Med vennlig hilsen
BDT Viken Regnskap AS
Nina Berger

VEDTEKTER

SKOGGATA BOLIGSAMEIE

Svaebakken 1, 1532 Moss

Orgnr. 979405316

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 18.6.1992.

Endret på årsmøte 27.04.2004, 28.04.2008, 19.5.2022 og 25.04.2024.

1.

Sameiets navn er *Skoggata Boligsameie*. Sameiet består av 34 seksjoner av eiendommen gnr. 2, brn. 970 i Moss kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 05.09.1991.

2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. Punkt 9.

3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

5.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøter. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge

styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen dager før møtet. For at forslag som er nevnt i punkt 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

6.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

7.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eiere av garasjeseksjonen har kun møte- og talerett. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftene⁴s størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, som bare kan skje når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak om salg eller bortfeste i andre tilfeller krever enstemmighet blant alle sameierne.

10.

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

11.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 4 – fire – medlemmer og 2 – to – varamedlemmer. Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 3 styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt ved fravær av valgt møteleder.

12.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 – to – ganger i året.

13

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

14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

15

Beboerne plikter å følge husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiets vedtekter.

16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 – tre – måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

17.

Det er opprettet vedlikeholdsfond. Midler til vedlikeholdsfond avsettes på sameiets sparekonto. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer.

18

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

SKOGGATA BOLIGSAMEIE.

Husregler for Skoggata Boligsameie.

1. Alle beboerne bør i gjensidig forståelse og interesse holde ro og orden i og omkring boligen.
2. Foreldre plikter å føre tilsyn med barn slik at skade ikke påføres boligen eller beborenes eiendeler. Lek er ikke tillatt i trapper, ganger, svalegang og garasje slik at beboerne blir sjenert.
3. Ballspill må bare finne sted på anvist plass.
4. Alle utgangsdører skal være låst. Hvis noen ringer på hoveddøren så vær sikker på at det er ditt besøk. Slipp ingen andre inn.
5. Om natten mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må ikke naboene sjeneres av støy.
6. Utlufting av leilighetene til trapperom er ikke tillatt.
7. Sykler, ski, sparkere etc. skal ikke settes i trappegang eller inngang. All transport av sykler skal gå via garasje og ikke gjennom inngang. Sykler settes på anvist plass i garasjen. Sykler som er defekte skal ikke stå på plass som er avsatt til sykler.
8. All vask av sykler og motorsykler er forbudt på gårdsplassen.
9. Gangporten i den bevegelige garasjeporten brukes ved innsetting av sykler.
10. Sjøppelrom benyttes kun til søppelplassering. Alt som skal kastes plasseres i tette poser og settes ned i papirsekkene. Sekkene skal ikke overfylles. Dette gjelder også pappesker, tomemballasje o.l. Alle korker og lokk fjernes fra glassemballasje. Sorter glasset i farget og klart og legg det i rett pappeske. Aviser og tidsskrifter legges i dertil pappesker.

Har man mye som skal kastes kan man kjøpe klistremerker hos Moss Kommune. Etter at alt er pakket i papirsekker klistres disse merkelapper på sekken. Disse kan da settes utenfor stativene og søppelkjørene tar de med.
Reklame og annet massekorsbånd som kommer i postkassen tas med til leilighet eller kastes i søppelrom (ikke gulv i gang).
11. Banking av tepper og matter må ikke foregå over rekkverk. Gjelder også første etasje mot gaten. Spyling av terrasser og svalegang er ikke tillatt. Vask av terrasser må avtales med de som bor under.

12. Frittstående og Faste krakker og bord som er bredere enn 1/3 av bredden på svalegangen må ikke monteres.
13. Røyking er ikke tillatt i heis, gang og trapperom.
14. Grilling med kull eller åpen ild er ikke tillatt. Grilling skal foretas med elektrisk- eller gassgrill.
15. Husdyrhold. Dersom husdyr er til sjenanse for øvrige beboere eller medfører ulempe kan forholdet påklages til styret.
Husdyr holdes i bånd eller i bur på fellesarealet. Lufting av husdyr i løpestreng eller lignende er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å mate fugler direkte på bakken, fra veranda eller i husets umiddelbare nærhet.
16. Oppsetting av privat radio og TV antenne er forbudt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret.
17. Ved inn og utkjøring fra garasje: Påse at ingen uvedkommende smetter inn mens porten er åpen.
18. All klatring for å komme inn i huset er forbudt. BRUK HOVEDDØR.
19. Oppsett av markiser og andre synlige utvendige forandringer må forelegges utsmykkingskomiteen.
20. Kun vaktmester eller styremedlemmer har adgang til å foreta tekniske eller andre arbeider vedrørende boligkomplekset.
21. Overtredelse kan anses som mislighold av sameiets vedtekter, slik at dette kan føre til pålegg om salg av seksjonen i henhold til eierseksjonsloven § 16.

november 93.

Nabolagsprofil

Svaebakken 1 - Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Torg	3 min	0.2 km
Linje 22, 23, 540, 620, 633		
Moss stasjon	9 min	0.7 km
Linje RE20, RX20, R21, R23x		
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.)	6 min	0.5 km
461 elever, 33 klasser		
Children's International School Moss (1-10 kl.)	8 min	0.6 km
268 elever, 14 klasser		
Krapfoss skole (1-7 kl.)	16 min	1.4 km
189 elever, 13 klasser		
Verket skole (1-10 kl.)	19 min	1.5 km
506 elever, 25 klasser		
Kirkeparken videregående skole	3 min	0.2 km
710 elever, 28 klasser		
Malakoff videregående skole	14 min	1.1 km
1000 elever, 46 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Skoggata 52 Moss	4 min
AMFI Moss P1	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

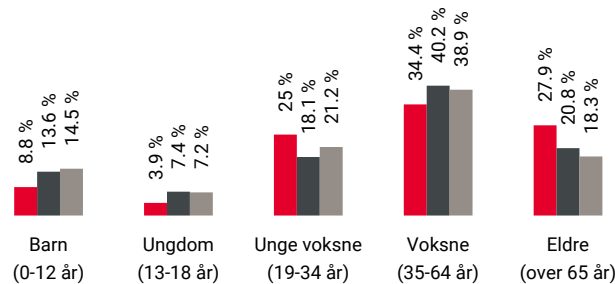
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moss sentrum/Næsset	1 632	1 079
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skarmyra barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
69 barn		
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	7 min	0.6 km
65 barn		
Glassverket barnehage (0-5 år)	14 min	1.1 km
60 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Amfisenteret	2 min
Meny Amfi Moss	3 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



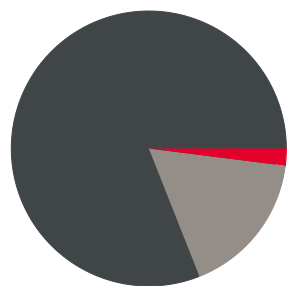
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

	Kirkeparken videregående Aktivitetshall	2 min	0.2 km
	Bytårnet skole Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	EVO Moss	2 min	
	MUDO Moss	3 min	

Boligmasse



2% enebolig
81% blokk
17% annet

«Jeg liker meg midt i sentrum av Moss
det er praktisk her og alle typer folk
rundt omkring»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Moss

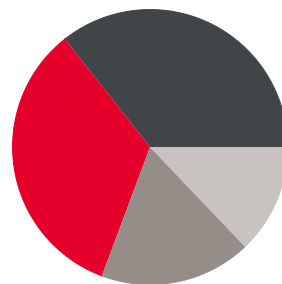
3 min



Apotek 1 Moss Sentrum

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

65%

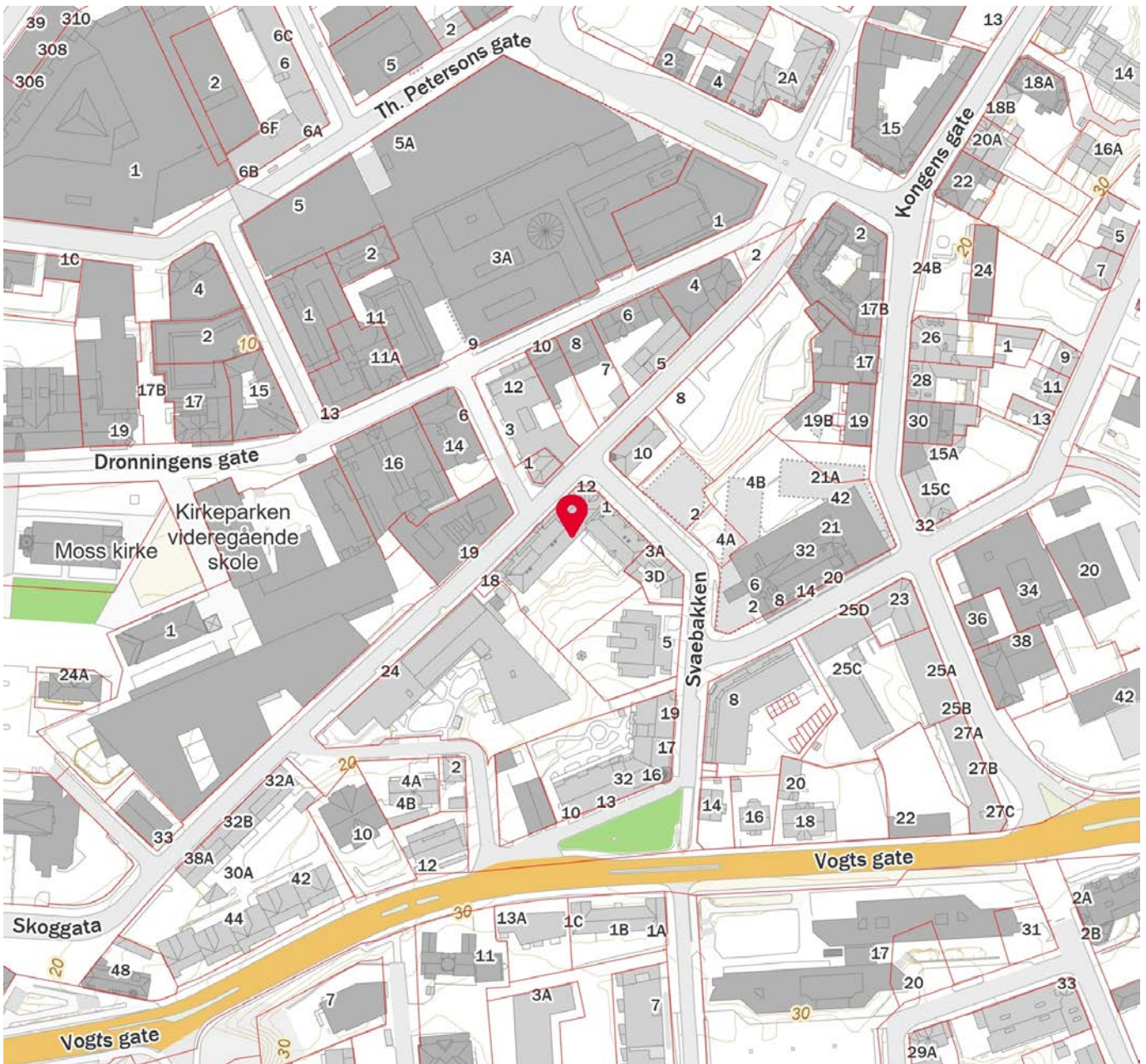
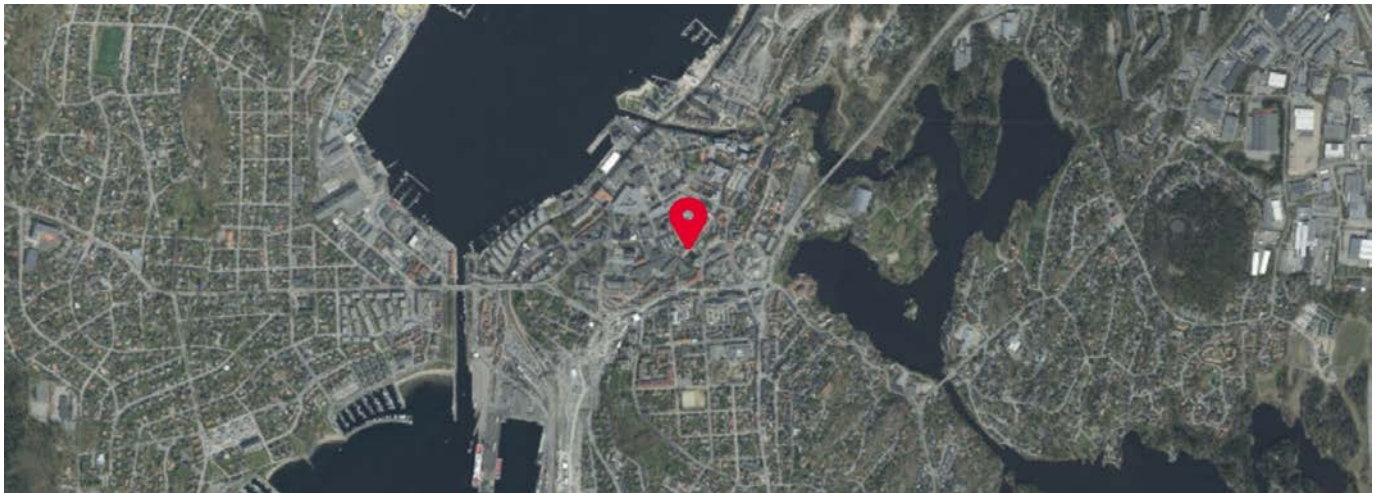
Moss sentrum/Næsset

Moss

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svaebakken 1
1532 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre