Gimleveien 14, 1511 Moss



PROPR.NO

Selger
Ella Azimi
93240901

Prisantydning
4 220 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 1 Bnr. 1110

Jeløya/halvpart av vertikaldelt tomannsbolig/3soverom/ lys & solrikt/3parkeringsplasser/ sentralt/badstue/ skjermet hage!

PRISANTYDNING
kr 4 220 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 20 300 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
152kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
166kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
287kvm

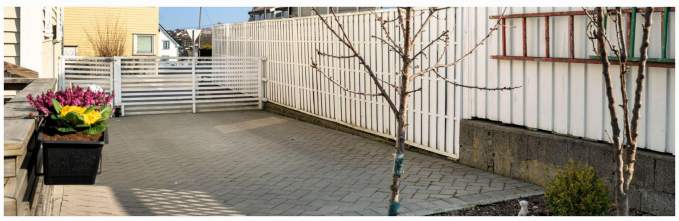
EIET TOMT
Ja

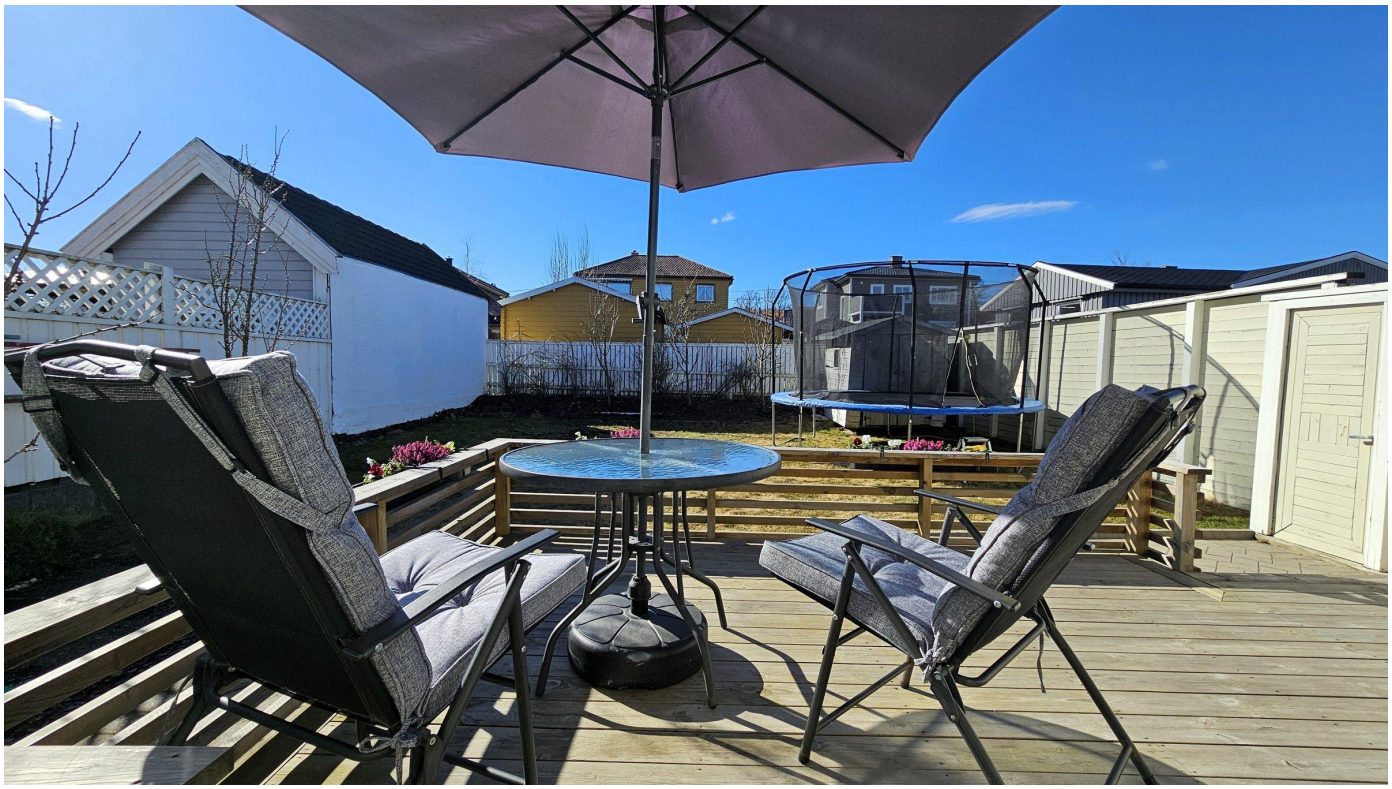
BYGGEÅR
1971



Lys og solrikt







Terrassen er fra 2019



Felles utgang med Gimleveien 14B (kjelleren døren mot bod)



Entre







Koselig stue





Fint utsikt







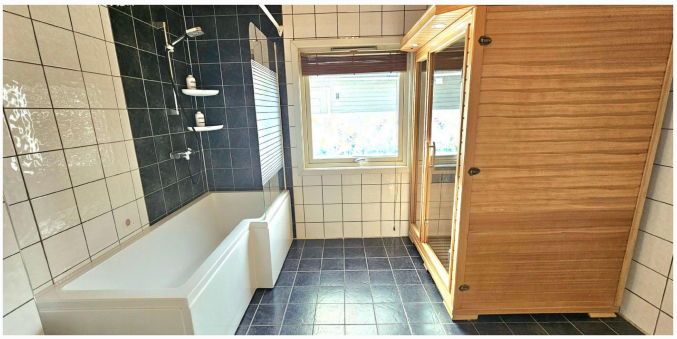









Kjøkken fra 2017




Stort bad - Badekar fra 2019





Stort bad - Badekar fra 2019



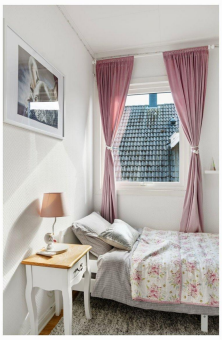
Varmekabler



Infrarød Badstue

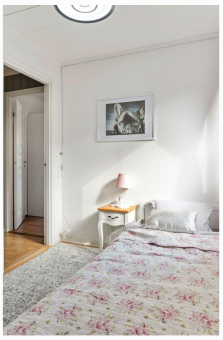












Soverom A

Gang i 2. etasje. (2. etasje består av 3 soverom, toalett med servant og loft)



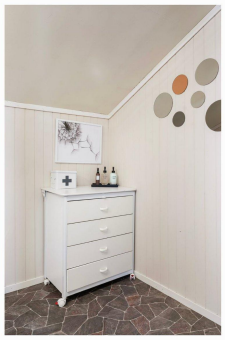
Hovedsoverom





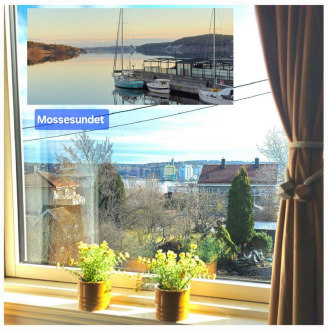
Sjøglimt (Mossesundet)







Toalett med Servant 2.etasje







Soverom B med sjøglimt



Trappa ned til første etasje



Trappa ned til kjeller



Treningsrom / spillerom



Vaskerom med toalett og servant i kjeller



Vaskerom i kjeller



Gang i kjeller



Bod-











600 m til Fiskestranda, Jeløya





600 m til Fiskestranda, Jeløya



900 m til Kanalbrua, Jeløya



Sjøbadet, Jeløya



Oslo Drone Og Foto

Plantegninger

Om boligen

Bygningen ble oppført i 1971 og har blitt grundig oppgradert de siste årene. Med tre etasjer gir eiendommen et glimt av sjø fra vinduene i andre etasje som vender mot veien.

1. etasje: Romslig entre, baderom(infrarød badstue, badekar, varmekabler), kjøkken fra 2017 og hyggelig stue med peis. God plass til både en sofagruppe & et spisebord.

2. etasje: 3 soverom som er innredet med løse skap, et toalett med servant og et loft med god lagringsplass.

Underetasje: treningsrom /hobbyrom, vaskerom og toalett med servant, 2 bod.

Uteområde:
Den koselige hagen, med en gressplen og en rekke frukttrær inkludert 3 epletrær,
et kirsebærtre og et plommetre, tilfører en ekstra sjarm til eiendommen. Steinleggingen rundt terrassen og innkjørselen gir et stilig og velholdt utseende samtidig som det er praktisk og enkelt å vedlikeholde. Den solfylte terrassen på 22 m2 inviterer til lange, avslappende dager utendørs. Den inngjerdede hagen er ideell for familier med barn og eller hunder, da den gir en trygg og sikker utendørs lekeplass. Dette bidrar til en avslappet atmosfære og gir eierne muligheten til å nyte hagen uten bekymringer.

Parkeringsplass:
Plass til 3 biler ved innkjørselen, med en ladestasjon for elbiler, montert i veggen.

Tilstandsrapport:
Rapporten viser en normal og funksjonell standard, med tilstandsgrader 1, 2 og 3 som indikeres.
Det må påregnes oppgradering & moderniseringstiltak for å opprettholde dagens krav og standarder.

Noen av de nyere oppgraderingene inkluderer:

- Ny kledning og vinduer mot veien i 2015
- Byttet tak i 2016
- Et nytt kjøkken fra 2017
- Drenering og isolering av murvegg i 2019 samt en ny terrasse på 22 m2 samme år
- Steinlegging ble gjennomført i 2020 og en elbillader ble montert i 2022.

Se vedlagte dokumenter for mer informasjon om vedlikehold og oppgraderinger fra perioden 2012-2024, tidligere salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

Beliggenhet

Drømmer du om å bo i et sentralt, attraktivt og barnevennlig område? Da er denne boligen midt i blinken for deg! Her har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen, inkludert butikker, skoler og offentlig transport.

I tillegg til det praktiske tilbudet i nærområdet, finner du også en rekke badeplasser, strender, nydelige turområder, kulturlandskap og muligheter for båtliv rett i nærheten.

Den ideelle beliggenheten gjør det enkelt å pendle til Oslo, med bare 1.1 km til Moss togstasjon(ca.12 minutter gange). Det tar kun 32 minutter med tog, noe som gjør det til et perfekt sted for pendlere.

Om du liker å tilbringe tid ved sjøen, kan du ta en kort spasertur på ca. 600 meter til Fiske og Sjøbadet, en herlig badeplass med en barnevennlig sandstrand. Og når du trenger litt shopping, ligger Amfi Moss kjøpesenter bare 1.4 km unna.

Familier med barn og ungdommer vil sette pris på de flere utvalgte kommunale og private barnehagene, skolene og videregående skolene som ligger innen 250 meter til 1.4 km avstand.

Og for de som ønsker litt ekstra spenning, er det bare en 53 minutters kjøretur til Nordby kjøpesenter i Sverige.

Denne boligen har virkelig alt man kan ønske seg for en praktisk og aktiv livsstil!

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

Jeg har tegnet boligselgerforsikring.

Boligen selges gjennom propr eiendom AS(en trygg, profesjonell og ryddig prosess). Les mer om propr her: https://propr.no/l/slik-er-det-a-kjope-bolig-gjennom-propr

Visning

Digital visning : Klikk på lenken under

https://my.matterport.com/show/?m=Mhgi87wvny6

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privat visning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Budvarsel

Hvis du ønsker å motta budvarsel, kan du trykke på "Meld interesse". Du vil deretter få oppdateringer når det kommer inn nye bud pr. SMS.

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
105 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

121 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 341 290 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gimleveien 14, 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1110

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 09.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10021-1683 **Referansenummer:** EQ3467

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Frosterød **Vår ref:** Ståle Frosterød

TAKSTMANN
STÅLE FROSTERØD

G
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød
- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.
Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL
Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig



Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med eget gnr./bnr med kjeller, 1. og 2. etasje.

Det er utført endringer og innredning av boligens kjeller etter byggeår som ikke er søkt utført/bruksendring for, det er også utført utvidelse av 1. etasje ved vindfang og etablering av felles utgang fra kjeller som ikke er søkt utført.

Boligen har eldre baderom med høy alder som må påregnes oppgradert/påkostet.

Utvendige fasader med vinduer og omramninger har utførelse og løsninger som bør utbedres.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasseplatting oppført ved ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Usikker".

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er selvbygget og av nyere dato etter 2019.

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset utførelse

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom i 1. etasje er utstyrt med veggfestet toalett, dusjgarnityr, badekar, heldekkende servant, underskap, overskap, speil og lys. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Det er i tillegg utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 inne i baderom. Søk med indikator gir høyere verdier for gulv inn mot sluk og nedre del av vegger i dusj.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utført i enkel utførelse. Det er etablert tilfarergulv i tre med belegg.
Taket har panel. Vegger med malt mur og gipsplater.
Belegg på gulv.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har servant,toalett (2022) og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskuffer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 2. etasje med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i bod kjeller.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2019.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er avvik for kjeller som ikke er innredet/ikke utgravd, det foreligger ingen søknad/bruksendring for dette. Kjøkken er flyttet ut i stue og bygd om til baderom, ukjent når dette er utført. Vegg på soverom 2. etasje syd/vest er fjernet. Dør fra stue mot syd er fjernet og erstattet med vindu. Bod og vegger i 1. etasje er fjernet.

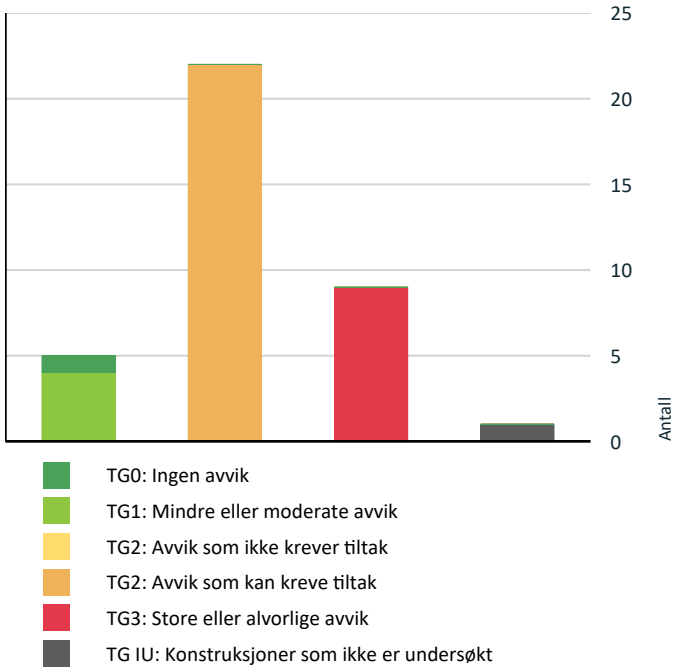
Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

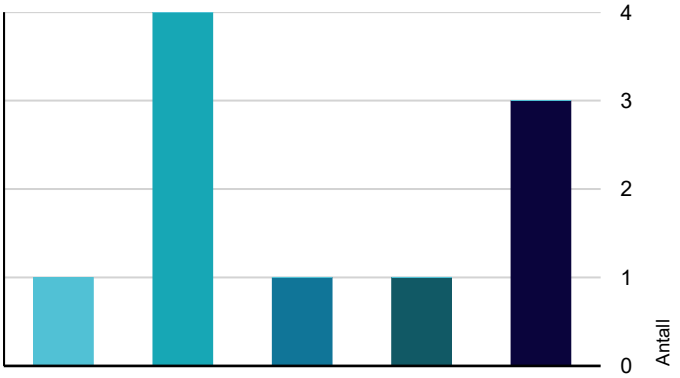
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er oppført som en vertikaldelt tomannsbolig, det er ikke utført vurderinger av de konstruksjoner som i mange tilfeller kan vurderes som felles da de to ulike enhetene har hvert sitt gnr. bnr.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Frosterød Takst AS
Nordre Elvegate 21
1597 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Grunnlaget for utarbeidelse av energiattesten er krav jf. forskrift § 5 og 6:

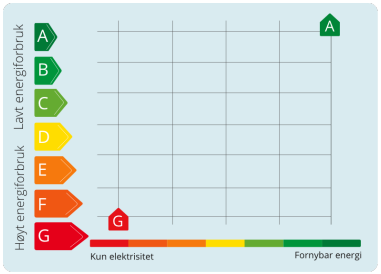
"Hovedregelen om energimerking, jf. forskriften §§ 5 og 6, er at boliger og bygninger for salg eller utleie skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Målet med energiattest er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv."

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Har behov for påkostninger

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Eier har opplyst at det er utført arbeider med drenering og terrasse

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det er påført fugemasse på del av taktekking. Del av dekking ved luftehatt ser løs ut.
Alder på pappshingel er ikke dokumentert annen en opplysninger fra tidligere eier, taktekking kan virke eldre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontrollere taktekking fra tak når forholdene tillater dette. Det skal ikke være nødvendig å benytte fugemasse på denne type taktekking med alder ca 9 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vegger har behov for utvedring/lokalt flere steder.






TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

På et soverom i 2. etasje mot vest er det luke inn på loft mot vest.
Det er ikke tilgang til loft over 2. etasje, ytterligere undersøkelser anbefales for denne delen av konstruksjonen.
På soverom 2. etasje mot syd/vest er det opplyst og synlig at del av bærende konstruksjoner er fjernet (knevegg).

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Ingen synlig lufting utvendig på konstruksjonen mot vest.
På loft er det synlig at deler av luftesjikt mellom undertak og isolering er mindre en 5 cm og manglende.
Synlige skjevheter på takflaten.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser bør utføres på grunn av skjevheter. Det er fjernet deler av konstruksjoner på vegg soverom 2. etasje og vegger i 1. etasje som kan ha forårsaket dette.
LUfting av konstruksjonen må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu stue 1. etg. er hardt i håndtak.
Feil montering beslag på vindu 2 etg mot syd.
Utvendig feil montering lister/beslag vinduer 1. etasje
Det er ikke montert beslag eller avrenning på vinduer i mur.
Vinduer har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må utføres arbeider og endringer på vinduer gjelder beslag og omramninger, fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og forkortet levetid på vinduer.
Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Dør subber og har noe skader samt behov for vedlikehold.
Felles dør til kjeller har etterslep på vedlikehold.
Beslag hoveddør går ikke inn i spor på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør, bytte beslag.
Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting oppført ved ytterdør.

KOnstruksjonen er ubehandlet og har noe behov for vedlikehold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 2 Andre utvendige forhold

Levegg i tre inn mot nabo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold må utføres, konstruksjonen vil få skader om det ikke utføres vedlikehold.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Stor del av gulv er tildekket med tepper og treningsgulv på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminat skjøtet likt i kjeller, synlige skader.
Fliser i entre er lagt på trebjelkelag, det er sprekker i fuger og bom på fliser.
Gulv på et soverom mangler under skap.
Sprekker i himlinger i kjeller og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak for utbedring og oppussing.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på

Tilstandsrapport

diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik stue 1. etasje 34 mm i hele rommet og 12 mm innenfor 2 meter. Høyeste punkt i hjørne n/ø og laveste punkt hjørne n/v ved trapp
Avvik vindfang 1. etasje 12 mm i hele rommet og 9 mm innenfor 2 meter. Laveste punkt ved dør og høyeste punkt i diagonalt hjørne.
Avvik trapperom 2. etasje 34 mm i hele rommet og 34 mm innenfor 2 meter, høyeste punkt ved trapp/pipe og laveste punkt i motsatt side av gang.
Avvik stort soverom 2. etasje 30 mm i hele rommet og 15 mm innenfor 2 meter. Laveste punkt bak dør, høyeste punkt hjørne s/ø.
Avvik stue kjeller 22 mm i hele rommet og 11 mm innenfor 2 meter.
Avvik trapperom kjeller 20 mm i hele rommet og 7 mm innenfor 2 meter. Laveste punkt ved bod hvor sikringsskap er plassert, høyeste punkt ved dør til bod.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Usikker".

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

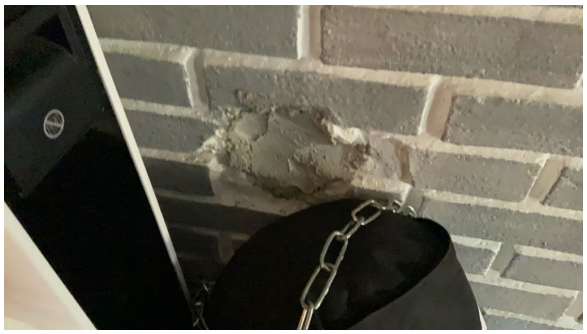
Det er tettet igjen hull i pipe, disse bør ettersees på grunn av utførelsen. Det er kun et tynt lag med puss.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utbedring av hull i pipe, fare for røyklekkasje.

Tilstandsrapport






TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Risikokonstruksjon, papp og isolering innvendig side uten lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen har fare for kondensproblemer med hyppig skadefrekvens, holdes under oppsikt.




TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er selvbygget og av nyere dato etter 2019.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp til kjeller har løse trinn og knirk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Trappen må påregnes skiftes ut.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Nedre deler av trapper mangler rekkverk i en høyde over 50 cm, dette utgjør en risiko for personskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset utførelse

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

Det er observert 2 dører i 2. etasje og 2 dører i kjeller som er trege i karm. Enkelte dørblader er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justere dører, kjøpe nye dørblader eller bytte hele dører med karmer der dørblader er demontert.

TG IU Andre innvendige forhold

På loft er det synlig kanal opp i undertak takhatt. Det er ukjent hva dette er og kanalen er uisolert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom i 1. etasje er utstyrt med veggfestet toalett, dusjgarnityr, badekar, heldekkende servant, underskap, overskap, speil og lys.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

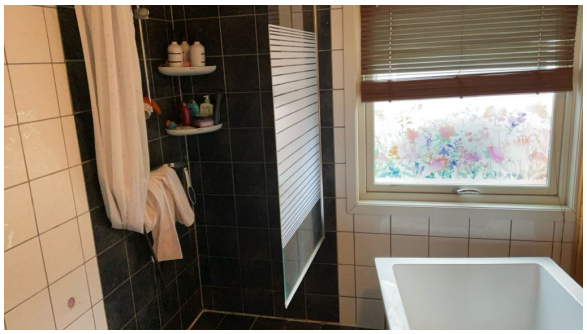
Vindu i våtrommet er plassert i våt sone for dusj/badekar, servant er plassert i våt sone for dør.
Det er sprekker på flis ved sluk og over gulv fra vindu og til yttervegg mot vest. Det er også merket løse fliser og fliser med bom.
Gulv har ikke lokalt fall 1:50 ved sluk eller tilfredsstillende høyde mellom slukrist og topp tettesjikt ved dør. Løsninger gir fare for lekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.
Gulv i del av rommet har lavere nivå på gulv og motfall mot sluk for deler av rommet.
Ingen synlig avrenning fra innebygget vann sisterne.
Løs fuge/silikon i hjørner mellom gulv/vegg.
Sprekker riss ytterhjørner på toalettkasse.
Noe riss fuger på vegger i dusj.
Rommet har ingen ventilasjon.
Det er opplyst at det er montert sluk under badstue som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Det er i tillegg utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 inne i baderom. Søk med indikator gir høyere verdier for gulv inn mot sluk og nedre del av vegger i dusj.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Undersøkelser konkluderer med at baderommet må påkostes full oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport









KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utført i enkel utførelse. Det er etablert tilfaregulv i tre med belegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Taket har panel. Vegger med malt mur og gipsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Vegger har ikke vanntett sjikt eller membran.

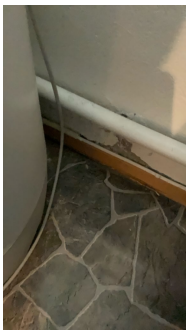
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Etablere vanntette sjikt i våte soner og overgang gulv vegger, fare for fukt ned i konstruksjonen.







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv.
Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Belegg er løst fra underlaget, mangler tette overganger vegg/gulv og rundt gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Tiltak:

Nytt gulv må etableres.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett (2022) og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Servant er løs fra vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste servant.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

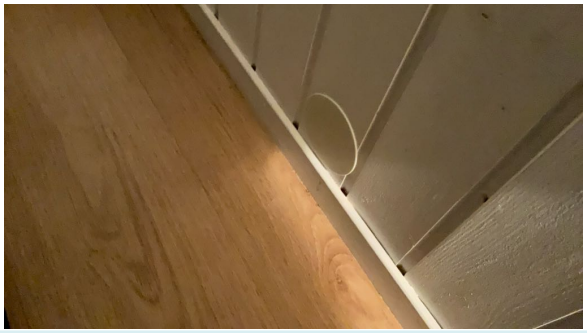
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er foretatt fuktmålinger inn i konstruksjonen da det ikke var svill på vegg, målinger viser fuktighet på 22%..
Tilfaregulv ansees som en risikokonstruksjon og har hyppig skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskuffer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utføre normalt vedlikehold eller utskiftning.

Tilstandsrapport





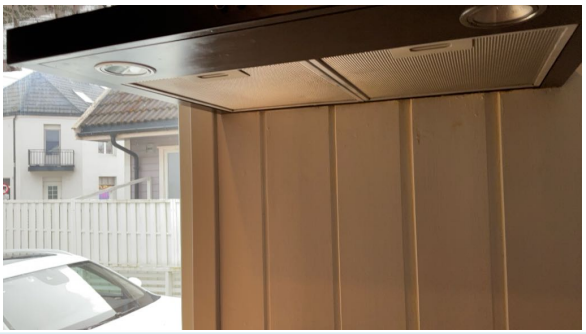

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje med toalett og servant.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VVB er tilkoplet med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod kjeller.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1970 Det er opplyst at det er utført arbeider på el-anlegg med sikringsskap og kjeller i 2012, el-arbeider i 1. etasje (ikke gang) og 2. etasje. Disse arbeidene er utført av tidligere eier, det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på disse arbeidene. Dagens eier har montert el-billader, det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om arbeidet som ble utført før 2019, foruten at arbeider i kjeller ble utført av Østlandsk Elektro AS (kjeller uten vaskerom).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger kun samsvarserklæring for montert el-billader

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.november 2012
   Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det mangler samsvarserklæringer for arbeid utført etter 01.01.1999

Generell kommentar

Kostnadsestimat er beregnet kostnader for utvidet kontroll, det er ikke medregnet eventuelle kostnader for utbedring som kan bli avdekket av en slik kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.

Eier har opplyst at det er etablert ny drenering på tre sider av boligen med Isodren.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Stor del av innvendig og utvendig mur er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlige sprekker innvendig side bod i en hylle samt utvendig hjørne mot vei.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet terreng, terrasse og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør være fall ut fra yttervegg 1:50, 3 meter ut fra yttervegg. Det er vurdert at fall på terreng er noe manglende.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Manglende/feil fall vil kunne påføre økt belastning på fuktsikring og drenering.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

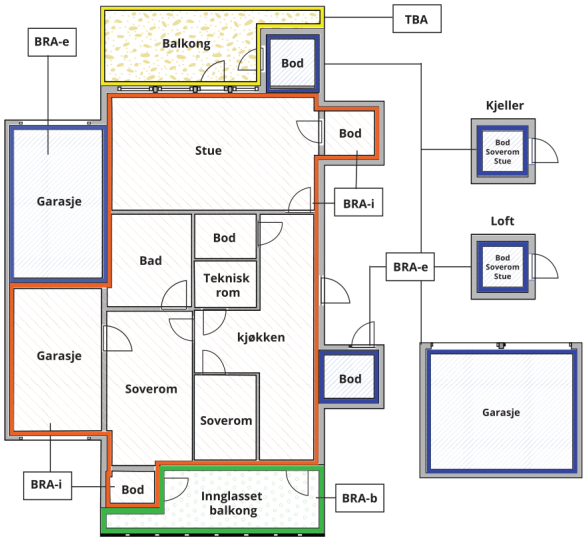
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	38			38	
1. Etasje	60			60	22
Kjeller	54			54	
SUM	**152**				**22**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Gang, Bod, Bod 2, Kjellerstue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik for kjeller som ikke er innredet/ikke utgravd, det foreligger ingen søknad/bruksendring for dette. Kjøkken er flyttet ut i stue og bygd om til baderom, ukjent når dette er utført. Vegg på soverom 2. etasje syd/vest er fjernet. Dør fra stue mot syd er fjernet og erstattet med vindu. Bod og vegger i 1. etasje er fjernet.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

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

Kommentar: Ingen synlig brannskille mellom leiligheter i felles utgang i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ingen rømningsveier fra kjeller direkte fra oppholdsrom, vinduer er montert høyt over gulv. Takhøyde i kjeller er kun 2.1 m, takhøyde 1. etasje 2.37. Kjellerstue og soverom mot syd i 2. etasje har lysareal mindre en 10% av gulvareal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	41	111

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Jawad Saboor Azimi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1110		0	287.6 m²	Moss kommune	Eiet

Adresse
Gimleveien 14

Hjemmelshaver
Azimi Ella, Azimi Jawad Saboor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jeløy kan by på et rikt mangfold til sine om lag 12 000 fastboende. Øya, som er knyttet til Moss med Kanalbroen, har bl.a flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.
Jeløy strekker seg i nord helt opp mot Son.
Hva angår infrastruktur for øvrig, har Jeløy 3 barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen. Barnehage med kun få minutters gang i retning mot sentrum.
Man finner en rekke barnehager spredt ut på øya, av ulik størrelse og karakter, så her er noe for enhver smak.
Vinterstid er det flotte ski- og skøytemuligheter på øya, og sommeren tiltrekker seg mang en seil- og sykkelentusiast!
Tog fra Moss til Oslo tar ca. 40 minutter. I bil bruker man effektivt 45 minutter så vel til hovedstaden, som til Sverige/ Svinesund.
Er du avhengig av å pendle, er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold v/ Moss Horten.

Adkomstvei

Offentlig adkomst, direkte ut i Gimleveien

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning. Sammen med nabo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplet avløp via private stikkledninger. Sammen med nabo.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressarealer og belegningsstein. Inn mot nabo er det montert levegg/gjerde i trekonstruksjoner. Terrasse i tre oppført inn mot boligen mot vest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Signert egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
MIB	18.02.2025	Tilsyn 01.03.2024	Ingen		Nei
Moderne Elektro	20.12.2021	Faktura billader	Ingen		Nei
Wislan rør as	26.11.2020	Faktura armatur og dispenser kjøkken	Ingen		Nei
Mikkelsen graving og transport	08.04.2019	Reparasjon hus drenering.	Ingen		Nei
Makai Bygg	16.02.2019	Diverse arbeider.	Ingen		Nei
Jul Iver Krog	05.03.2019	Anbudsavtale, graving, Isodren (opplyst utført av eier)	Ingen		Nei
Oversikt utførte arbeider 2012-2024		Oversikt over utført arbeider av tidligere og dagens eier.	Ingen		Nei
Moss kommune		Tegninger bolig 1970	Ingen		Nei
Moss kommune	14.02.2025	Eiendomsdata Nordkart (tomt)	Ingen		Nei
Elvia AS	03.03.2025	Ga informasjon om kontroll på el-anlegg.	Ingen		Nei
Storm Elektro AS		Samsvarserklæring feilsøking og bytte av termostat varme gulv i baderom.	Ingen		Nei
Energiattest	04.03.2025	Energiattest	Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

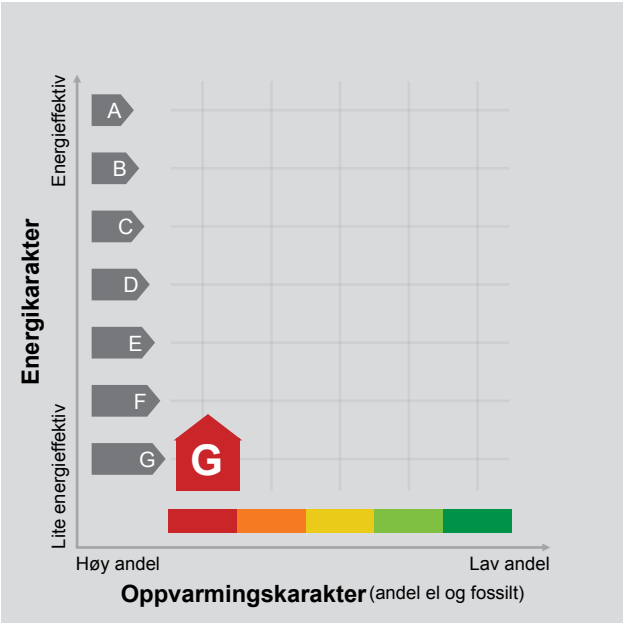
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EQ3467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Gimleveien 14
Postnummer	1511
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145742757
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87508
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 19: 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.

Egenerklæring

Gimleveien 14, 1511 Moss

10 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gimleveien 14	Gimleveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

02.2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd i boligen siden feb.2019.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Azimi, Jawad Saboor

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet toalettstol (vaskerom i kjeller) Egen innsats .

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

2 vinduer i kjeller ble byttet egen innsats

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering rundt boligen (3 sider) og lagt, isolering av murvegg med Isodren plater.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mikkelsen Graving AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmuren har sprekkdannelser. det fremgår av tilstandsrapport.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik for kjeller som ikke er innredet/ikke utgravd, det foreligger ingen søknad/bruksendring for dette. Kjøkken er flyttet ut i stue og bygd om til baderom, ukjent når dette er utført. Vegg på soverom 2. etasje syd/vest er fjernet. Dør fra stue mot syd er fjernet og erstattet med vindu. Bod og vegger i 1. etasje er fjernet.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94579062

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Azimi, Jawad Saboor	**2025-03-10**

Identification

bankID Azimi, Jawad Saboor

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Azimi, Jawad Saboor	10/03-2025 11:15:29	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1110 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.02.2025 kl. 11.14
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.02.2025 kl. 11.12

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/216039-1/200 20.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
AZIMI ELLA
FØDT: 10.07.1990 IDEELL: 3/10
AZIMI JAWAD SABOOR
FØDT: 02.01.1989 IDEELL: 7/10

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1890/904346-1/87 20.12.1890 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2019/216055-1/200 20.02.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 290 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1890/900037-1/87 01.12.1890 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 2810

1957/1123-1/87 06.04.1957 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Gimlevegen 14 A

1988/4747-1/87 25.05.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 3444

2020/1881027-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 1 BNR: 1110

2024/673567-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 1 BNR: 1110

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 14.02.2025

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gimleveien 14, 1511 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120240323	676	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	110

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gimleveien 14, 1511 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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** 139 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 288 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig

Delareal	74 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

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

14.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	1	Bnr.:	1110	Fnr.:	Snr.:

Adresse: Gimleveien 14

2000 Legalpant

Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato :
Beregner 8,75 % rente fra forfall
Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader : Termin 1 forfaller 25.2

Utskriftsdato: 14.02.2025

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gimleveien 14, 1511 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**
Avløp	6 427,80 kr
Eiendomsskatt	4 311,96 kr
Feiing	458,38 kr
Renovasjon	4 662,60 kr
Vann	4 439,64 kr
Sum	**20 300,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	1711500 prom	2,38 kr	1/1	0 %	4 073,00 kr	339,42 kr
Restavfall 140 L	1 stk	4 600,00 kr	1/1	0 %	4 600,00 kr	383,34 kr
Papir 240 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	356,25 kr	29,69 kr
Glass/Metall 140 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	356,25 kr	29,69 kr
Plast 240 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	356,25 kr	29,69 kr
Feiing/Tilsynsavgift	1 stk	448,00 kr	1/1	0 %	448,00 kr	37,33 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	687,50 kr	1/1	0 %	687,50 kr	57,29 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	1 031,25 kr	1/1	0 %	1 031,25 kr	85,94 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	111 m3	32,10 kr	1/1	0 %	3 563,10 kr	296,93 kr
Akonto Avløp	111 m3	49,24 kr	1/1	0 %	5 465,36 kr	455,45 kr
				Sum	**20 936,96 kr**	**1 744,77 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	287.6
Etablert dato	01.12.1890	Historisk oppgitt areal	290,3
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/1110
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1110
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.04.1988			1/1110 (-285,4), 1/3444 (285,4)
Skylddeling Skylddeling	01.12.1890	P/1		1/1110 (575,7), 1/2810 (-575,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589609.22	593153.58	0	Ja	287.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AZIMI JAWAD SABOOR F020189*****	Hjemmelshaver (H) 7/10	GIMLEVEIEN 14 1511 1511 MOSS	Bosatt (B)
AZIMI ELLA F100790*****	Hjemmelshaver (H) 3/10	GIMLEVEIEN 14 1511 1511 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gimleveien 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1511 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	206 Bellevue/Helgerød	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Jeløy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	145742757		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	6287034		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2019

1: Bygning 145742757: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gimleveien 14	H0101	1/1110	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

2: Bygning 6287034: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.12.1986	09.12.1986
Igangsettingstillatelse	14.03.1990	14.03.1990
Tatt i bruk	14.03.1990	14.03.1990

Bygning revet/brent	01.01.2019	22.10.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1110	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

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	Tollefsrødskogen	26.01.1989
M69/E2000	Tollefsrødskogen/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 Wilskow / 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	Kjærneshagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrødvn. (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 Kjærneshagen 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	MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN 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. GIMLEKRYSSET	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, (KLOAKKRENSEANLEGG)	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. KITTELSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSSET	04.11.1980
137	ØREHAVNA OMRÅDET MELLOM VÅLERVEGEN - ØREVEGEN - GRENSEN MOTRYGGE	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 SANDBERGSGT 30	26.01.1983
154	Vogtsgate, Skoggata og Herfølbakken	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 tilliggende uregulerte områder	12.06.1984
164	KALLUM VARNAVEGEN 7	18.09.1984
165	SKREDDERÅSEN OMRÅDET MELLOM VEVERBAKKEN/SKREDDERVEGEN OGINNSLAGET	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 - Sydskogen	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 - Ilevegen - 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	Høienhaldgate 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, Høienhaldgata, 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 Høienhaldgate	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	Kilsbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020

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, friluftsinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

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 trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i sentrum, områdesentra og lokalsentra skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

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

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

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

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

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

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

4.4 OVERVANN

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

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornying 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 ARBEIDSPLASSER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

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

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.
A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.
B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.
C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

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

8.1 SJØ

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

8.2 VASSDRAG

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

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

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

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

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

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

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

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 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 mikrotesla.

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 foreligger 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 Estetikkveieleder 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 landskapssilhuetter.

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 byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

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

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

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

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

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

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

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

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

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

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

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

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

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

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

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

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

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 prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

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

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, 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 tomtegrense 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 tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. 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 overvannsnettet.

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 tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende 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
(BESTEMMELSESOMRÅDE - 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. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 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 opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

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

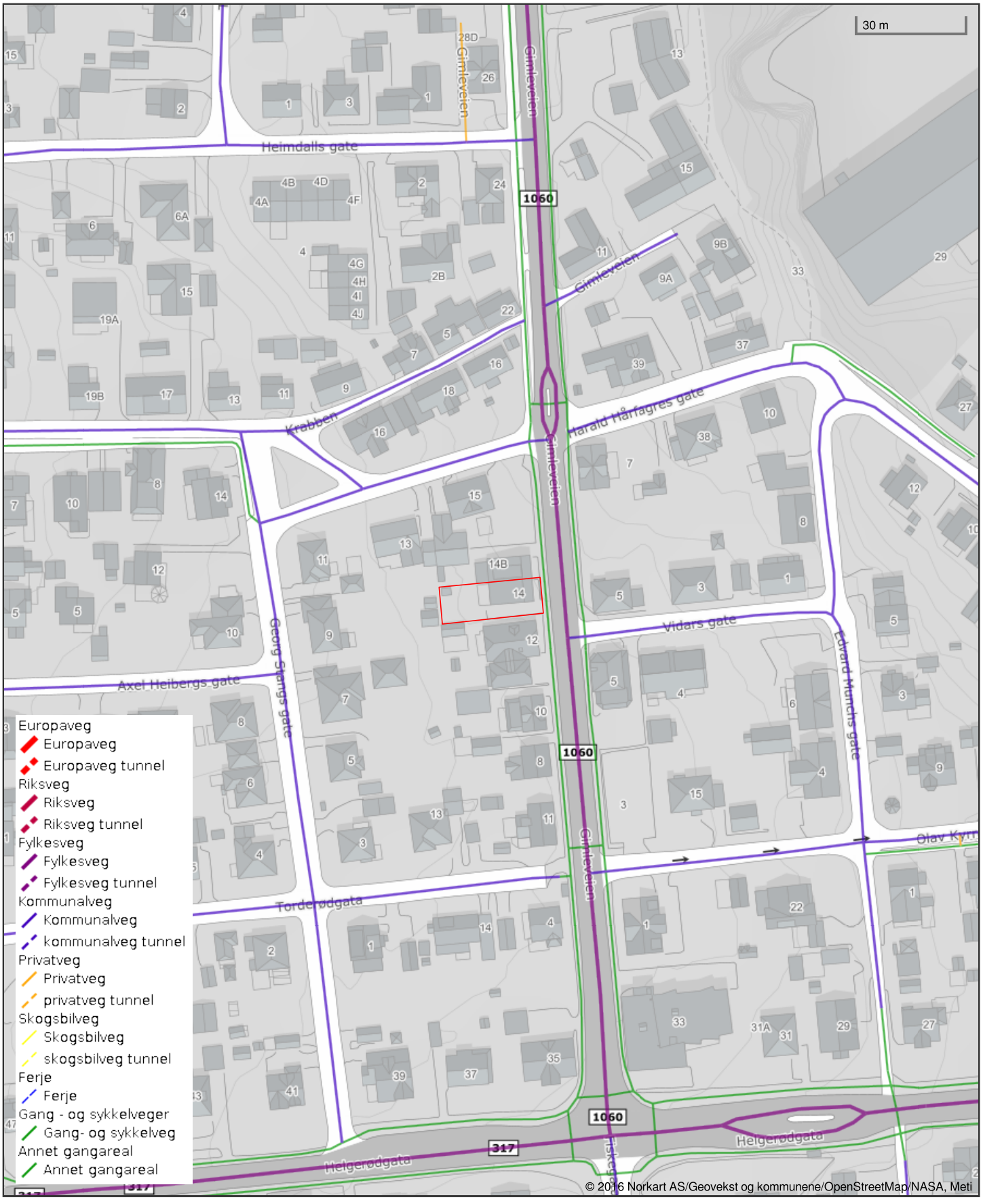
VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

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

Utskriftsdato: 14.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/1110//



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.

VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

F Fredet
R Regulert til bevaring
1 Bevaringsverdig på nasjonalt/regionalt nivå.
2 Bevaringsverdig på regionalt /lokalt nivå
M I museets eie/ **K** I kommunal eie

KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Ulke, Eldøya. Strandsitterplass, Lia.	89/36	Eldøya	2
Tangen på Evje strandsitterplass.	38/42	KULA-området Evjesund	1
Rørvik nordre, Karenstranda. Strandsitterplass. Knarrebaugen.	33/2	Rørvik, Larkollen	R
Minahuset i Rørvik. Strandsitterplass.	33/171	Hvitnes, Larkollen	R
Nasle i Rørvik. Strandsitterplass.	30/2	Nasle, Larkollen	2
Brygga Lersbaugen.	34/59	Lersbaugen, Larkollen	R
Eløyas brygga v/Lersbaugen.	34/417	Lersbaugen, Larkollen	R
Bryggen på Villa Haga.	34/32	Lersbaugen, Larkollen	R
Billmannsbakken brygga	34/60	Røeds, Larkollen	2
Kulturmiljøet i Rørvik i sin helhet med Karenstua og fiskehavna. Stranna. Sjøbod 1 Rørvik fiskehavn. Sjøbod 2 Rørvik fiskehavn.	33/61	Rørvik, Larkollen	R
Sjøhuset m/ garnloft på fiskehavna Rørvik.	33/219	Rørvik, Larkollen	R
Dampskipsbrygga.	34/60	Tollbuveien, Larkollen	R
Garntørka i Evjesund, eneste i fylket. Fjelltun.	38/17	Evjesund KULA- området	1
Tollstasjonen m. sjøbod og brygge.	34/405	Tollstasjonen, Larkollen	F ID Askeladden 175313
Fortøyningsringer fra seilskutetiden: • Rørvik • Karenstranda • Tollerstranda • Evjesund	 33/18 33/16 34/405 38/1	 Vitnesfjeldet, Larkollen Rørvik søndre, Larkollen Tollbuveien, fristranda , Larkollen Evjetangen (KULA- området)	 R R R 1
Fyret i Larkollen.		Andrenskjæret, Larkollen	R
Byggverk for fyrbluss, Lillebo, Tollbuveien, Larkollen.	34/77	Tollbuveien, Larkollen	R

GÅRDER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Værne kloster	89/1	KULA-område	1
Østre Roer	8/5	Roer	1
Gipsund	50/1	Gipsund	2
Store Støtvig	34/1,34/2	Larkollen	2
Gårdsmiljøet fra Lyby søndre til østre Løken	75/2, 70/3, 74/2, 74/1, 71/7, 71/1,72/1,72/2, 70/11	KULA- området	1
Fløgstad nordre	47/2	KULA-området	1
Navestad	79/1	KULA-området	1
Balke gård	80/1	KULA-området	1
Søndre Kure	18/1	Kurefjorden	2
Husmannsplassen Kurebråten	22/52	Kureåsen	2
Carlberg gård	89/2	KULA-området	1
Ekholt bruket, husmannsplass til Carlberg, Ekholt vestre	65/12	KULA-området	1

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

Eiendom	Gnr/br.nr	Område	Vernestatus
Gruve ved Kurefjorden	22/17	Teibern, båtforeningen	2
Botnertjernet, isuttak	38/1,35/1	Botner KULA-området	1
Isdammen på Evje	38/1,35/1	Evje KULA-området	1
Bygningene på Hadeland	66/74	Ekholt	K
Grønvoldsmia, Rygge museum	48/46	Bygdetunet	M
Bocklums krittpipefabrikk	35/17	Øiesten, Larkollen	2
Grunnmur gårdsbrenneri «Brenneribakken»	38/1	Kajalunden, Evje KULA-området	1
Jernbaneskinner i Årefjorden (melkefab. på Værne kloster)	86/1	Årefjorden KULA-området	1

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Gamle Larkollvei fra Møllerstien over Pollestad til Kirkeveien.	69/1	Dilling nordre ned til Løken og Lyby gårdene KULA-området	1
Rodestein ved Børsebakke.	37/1	Børsebakk, Evje KULA-området	1
Jernbanebroa /undergangen på Carlberg.	89/2	Carlberg, Værne Kloster KULA-området	1
Larkollvei gjennom skogen fra Evje til Botnertjernet	38/1	Evje KULA-området	1
Gamle veiene i Larkollen som blir brukt som stier: • Veien fra Dampskipsbrygge til Larkollen kirke og til Røeds forbi Tollerhuset. • Gamle veiene i Rørvik og veien i Morellskogen, Myra. • Stien fra Bryggebakken til Rørvikveien • Knarrebaugen til Rørvikveien.	34/60 34/58	Larkollen Reg. spesial området	R
Gamle veien fra Rosnes til Roer og videre fram til Ryggeveien.	8/5	Rosnes til Roer	2
Isveien / Iskleiva Botnertjern/Evjesund	35/1	Botner KULA-området	1
Kulturmiljø på Halmstad. Stasjonsbygning på Rygge.	3/23	Halmstad Reg. spesial området	R
Stasjonsbygning på Dilling	67/17	Dilling	2
Gamle veien fra Kubberød forbi Damsmyrjordet til maskinhuset ved Støtvig.	28/1	Kubberød ned til Støtvig KULA-området	1
Steinbroen Kureåsen.	20/1	Kureåsen KULA-området	1

KIRKER

Eiendom	GNR/BRNR	Vernestatus
Rygge kirke	48/116	Fredet
Larkollen kirke	34/224	R

INSTITUSJONSBYGNINGER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Melleby skole på Kure 1866.	22/11	Melleby	2
Gamle skolestua på nedre Støtvig (1840 -1856)	28/1	Nedre Støtvig	2
Kommunens første skolehus i Larkollen fra 1854. Billmannsbakken 10.	34/12	Røeds; Larkollen	2
Gubbeskoven skole på Ekholt 1864.	89/11	Ekholt	2
Amtsskolen (nå museet)	48/13	Rygge Museum og Historielag KULA-området	1
Kure fattiggård 1888, benevnelse gamlehjem fra 1906.	22/93	Kure	2
Emmaus i Larkollen fra 1902	33/250	Larkollen	R

KIRKEGÅRDER

Eiendom	Gnr/br.nr	Kategori	Område	Vernestatus
Amtmannsgrav	89/5	Privat famile-grav for familien Sibbern	Bog KULA-området	1
Kirkegården på Kollen	38/30		Øya Kollen	1

KRIGSMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Lille Rygge, Lagerbygninger/hangarer. Ant. 2 ID 94440	1/1	Rør, Halmstad	F
Rygge hovedflyplass, ID 94390 Hangarer, Ant. 2	1/7	Rygge	F
Telthus på Søndre Lyby	75/2	Lyby KULA-området	1
Splintboksen på Balke	80/1	Balke	1
Mitraljøsestilling med løpegrav ved feltspatbruddet på Teibern	22/17	Teibern	2
Skyttergrav på Neset	22/1	Neset, Larkollen	2
Fredriksodde festning	34/66	Larkollen	R

ANDRE KULTURMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Kureskjæret	22/1	Kure	2
Brobergbingen Hansebingen Jentebingen	20/1 20/1 28/1	Kure vestre, Skogen innenfor Møvik Støtvig nedre	2
Taterplassen	92/2	Kvile, Dyhreskogen, Ekholt	2
Pokersteinen	37/1	Børsebakk, Gamle Larkollvei fra Evje KULA-området	1
Iskleiva	35/1	Botnertjern/ Evjesund KULA-området	1
Hollendersteinen	31/12	Kurefjorden	2
Fegata på Roer	8/5	Østre Roer	2
Vaskeberget på Huggenes	57/11	Huggenes, Vansjø	2
Kjona på Roer	8/5	Østre Roer	2



Gullsporen

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Henrich Gerners gate 10, Bryggerihallene	2/1177	Bryggeri	Møllebyen	1
Henrich Gerners gate 10, Østre fløy mot elven	2/1177	Margarinfabrikk mm.	Møllebyen	1
Møllebakken 50, Silobygning 1917	3/1778	Mølle	Kambo	2
Mosseskogen	3/1776	Isblokk-produksjon	Mollbekktjern	2

INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Tronvik gård	1/2836	Skysstasjon/ fergeleie	Jeløy	1
Kongeveien gjennom Mosseskogen	3/1774	Veistruktur	Mosseskogen	2
Kongeveien gjennom Verket, Kongens gate, Welhavensgate og Klostergata	2/2540 2/2540 2/2540 504/18	Veistruktur	Sentrum	2
Krabben, gateløp fra Torderødparken østover til Værven som deler seg i to løp på vestsiden av Gimleveien	2/2540	Veistruktur	Jeløy	2
Gamle brokar på Rødsund bro	537/28	Samfersel/vei	Vansjø	2
Vogts gate 11	2/1848	Brannstasjon	Sentrum	2
Transformatorstasjon ved Nesparken	2/1603	Elforsyning	Sentrum	2
Kabelbu på Tronvik	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Jeløy Radio	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
LN-hall på Jeløy	1/542	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Wulfsbergsgate	2/2540	Telefonkiosk	Sentrum	2
Fossenområdet: Mosselva, Lilleelv, Storebro	2/554 2/914 2/909	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Sentrum	1
Krapfossdammen	3/1598	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Sponvikdammen	3/2584	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Mossefossen, vannverk	2/923	Pumpehus/Vannverk	Sentrum	1
Vannbasseng, Klommesten	3/525	Vannbasseng	Klommesten	1
Bjerget 31	2/557	Brannkanon	Sentrum	2
Kong Christian Frederiks plass og Storebro	2/2540 2/914 2/915 2/919	Bro, plass, park	Sentrum	1

OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG

EIENDOM	GNR/BRNR	UNDERKATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Hoppern skole, Krabben 37	1/1518	Skole	Jeløy	2
Aas søndre, Nesveien 443	1/2996	Skole	Jeløy	2
Kambo skole	3/1807	Skole	Kambo	2
Gamle Hoppern skole, Tronvikveien 32	1/2582	Skole	Jeløy	2
Moss folkeskole / Skarmyra skole	2/1848	Skole	Sentrum	2
Kirkeparken vgs, Dronningens gate 22	2/1830	Skole	Sentrum	2
Idrettens hus	2/689	Skole/idrett	Sentrum	2
Greven i Vanemdalen	3/2034	Møte- og dansested	Vansjø	2
Parkteatret	2/694	Kino/kulturhus	Sentrum	2
Storgata 5A, Menighetshus	2/2010	Menighetshus	Sentrum	1
Moss kapell og krematorium	2/1227	Bårehus	Sentrum	2
Moss kapell og krematorium	2/1227	Krematoriet	Sentrum	2
Sjøhaug feriekoloni/ Sjøhaug Naturistsenter SA	1/2951	Feriekoloni	Jeløy	2
Hesteløkka feriehjem	1/3217	Feriehjem	Jeløy	2

KULTURLANDSKAP

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Alby gård	1/2828	Jeløy, KULA-område	1
Augustenborg/ Kase gård	1/2833	Jeløy, KULA-område	1
Charlottenborg gård	1/2837	Jeløy, KULA-område	1
Grønli gård	1/2829	Jeløy, KULA-område	1
Kubberød gård	1/2825	Jeløy, KULA-område	1
Reier gård	1/2821	Jeløy, KULA-område	1
Røed gård	1/2831	Jeløy, KULA-område	1
Øvre Ramberg Gård	1/2870	Jeløy	2
Nedre Ramberg Gård	1/2871	Jeløy	2

BOLIGOMRÅDER

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Thorneløkkeveien 4	2/2107	Thorneløkka	2
Thorneløkkeveien 7	2/2110	Thorneløkka	2
Møllergata 4	2/1566	Møllebyen	1
Wulfbergs gate 9	2/2384	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 11	2/2386	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 13	2/2388	Søndre Bjerget	2
Fjordveien 50	2/862	Fjordveien	2
Fjordveien 56	2/867	Fjordveien	2
Fredrik Holst vei 26	2/950	Fjordveien	2
Klostergata 38	2/1393	Klostergata	2
Klostergata 36	2/1391	Klostergata	2
Klostergata 34	2/1389	Klostergata	2
Klostergata 32	2/1387	Klostergata	2
Klostergata 26a	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26b	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 24	2/1379	Klostergata	2
Klostergata 22	2/1377	Klostergata	2
Klostergata 20	2/1375	Klostergata	2
Klostergata 18	2/1373	Klostergata	2
Klostergata 16	2/1371	Klostergata	2
Klostergata 14	2/1368	Klostergata	2
Haveveien 2	2/1155	Sentrum	2
Helgerødgata 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgata 49, Helgerød gård	1/1280	Jeløy	2
Gimleveien 11, Smedjordet	1/1106	Krabben	2
Tronvikveien 34	1/2585	Jeløy	2
Krossern 3	1/1544	Jeløy	2

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Storgata 1, Bostedtgården	2/2004	Storgata	2
Storgata 3	2/2009	Storgata	1
Storgata 5A	2/2010	Storgata	1
Storgata 15, «Steinhaugen»	2/2021	Storgata	2
Storgata 17, «Samuelsgården»	2/2021	Storgata	2
Storgata 4	2/2007	Storgata	1
Storgata 7	2/2013	Storgata	1
Storgata 8A, 8B, 8C, 8D	2/2014	Storgata	1
Storgata 14 A og 14B	2/2020	Storgata	1
Storgata 16, «Brehmergården»	2/2022	Storgata	1
Skoggata 10, Svaegården	2/1829	Sentrum	1
Dronningens gate 21, Moss hotell	2/688	Sentrum	1
Kongensgate 19, Sterudgården	2/1417	Kongens gate	2
Kongens gate 17	2/1415	Kongens gate	2
Kongensgate 15, Oplandsbanken	2/1413	Vincens Buddes plass	2
Kongensgate 22, Elefantapoteket	2/1422	Øvre Torg	2
Basartaket/ Øvre Torg	2/1424	Øvre Torg	2
Kongens gate 24, Basarbygningen	2/2821	Øvre Torg	2
Kongens gate 26, Grennes	2/1426	Kongens gate	2
Kongens gate 28	2/1428	Kongens gate	2
Kongens gate 30	2/1430	Kongens gate	2
Kongens gate 32	2/1432	Kongens gate	2
Prins Augusts plass 1	2/1605	Basartaket	2
Møllergata 4	2/1186	Møllebyen	2
Welhavens gate 7	2/1435	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 9	2/1437	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 15	2/1355	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Klostergata 8	2/1361	Klostergata	2
Klostergata 8a	2/1361	Klostergata	2

Klostergata 6	2/1359	Klostergata	2
Henrich Gerners gt 6, Gudegården	2/1173	Møllebyen	1
Henrich Gerners gt 11, Fehuset	2/1178	Møllebyen	1

KRIGS OG FORSVARSMINNER

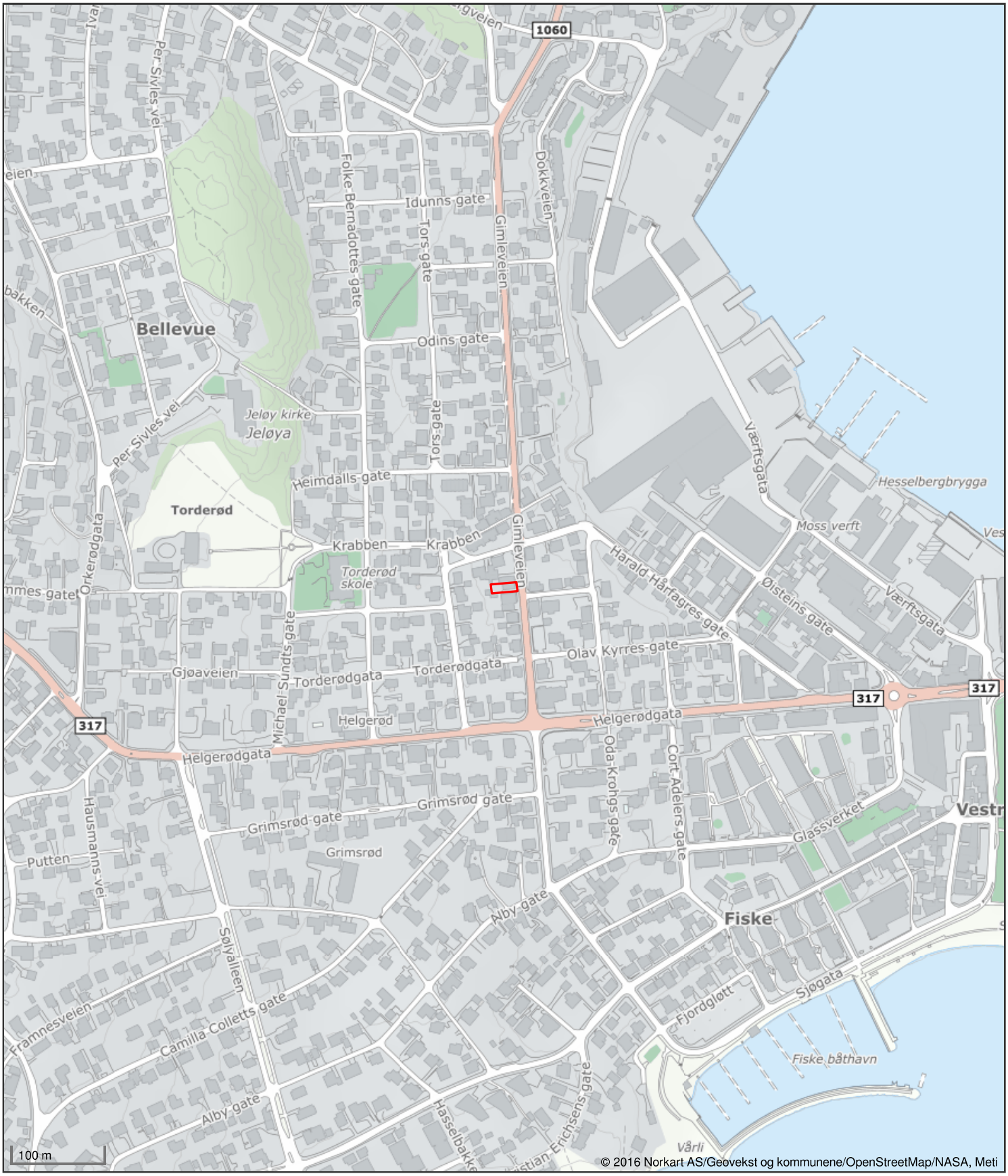
EIENDOM	GNR/BRNR	ÅR/ FUNKSJON	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Verkshøyden batteri, Østre stilling	3/2584	1902-04, Indre forsvarslinje	Sentrum	2
Hesteberget	1/8444	1911: artilleristilling 1940-45: vakt/ nær-forsvar for Jeløy Radio	Jeløy	1
Svartås i Gashusskogen	3/1974	1944-45, våpenhule	Mossemarka	2
Skipping gård, Kjellandsvik	1/3300	1944-45, våpenhule	Jeløy	2
Verkshøyden	3/2584	1940-45, tysk bunker	Sentrum	2
Kirketorget	2/695	1940-45 underjordisk bunker, tysk	Sentrum	2
Bredebukt, sydøst	1/2833	1940-45 Maskingevær-stilling/ løpegraver	Jeløy	2
Ved Gullholmen		1944 Vraket av Svein I	Gullholmen	2
Mossesundet		1944 Vraket av Nordvard	Mossesundet	2
Mosseskogen	3/1776	1943-44 3 Bombekrater Ref 28149-40979 Ref 28022- 40890 Ref 27965-40890	Mosseskogen	2
Bakholdet	3/1774	Kampsted 1716	Mosseskogen	2
Vincens Buddes plass		Kampsted 1716	Sentrum	2

ANDRE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Gamleveie/ Kongeveien	3/1774	Rettersted	Mossemarka	2
Skoggata 2, fortau	2/2540	Minnesmerke	Sentrum	2
Fjellet, Fjordgløtt	1/2271	Bolig med hageanlegg	Jeløy	2
Gjerrebogen gård, Krapfossveien 16	3/1138	Gårdstun og stabbur	Krapfoss	2
Øreveien 57 Øre fritidshus	2/2505	Hovedbygning, Østre Øre	Krapfoss	2
Klommesten, Fredrik Solies vei 44	2/1720	Hovedbygning	Klommesten	2

Utskriftsdato: 14.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/1110//



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.

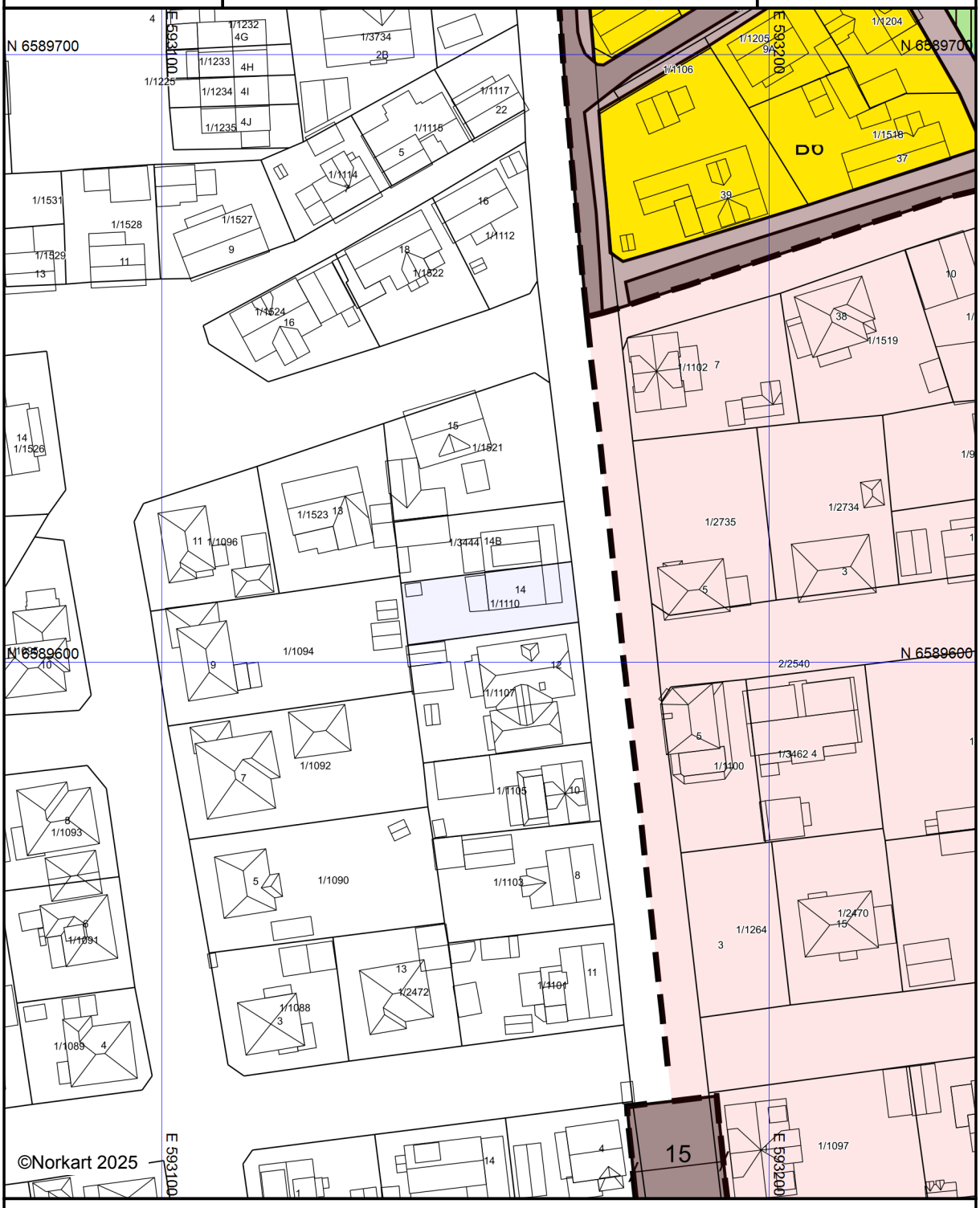
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1110
Adresse: Gimleveien 14
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Grunnkart

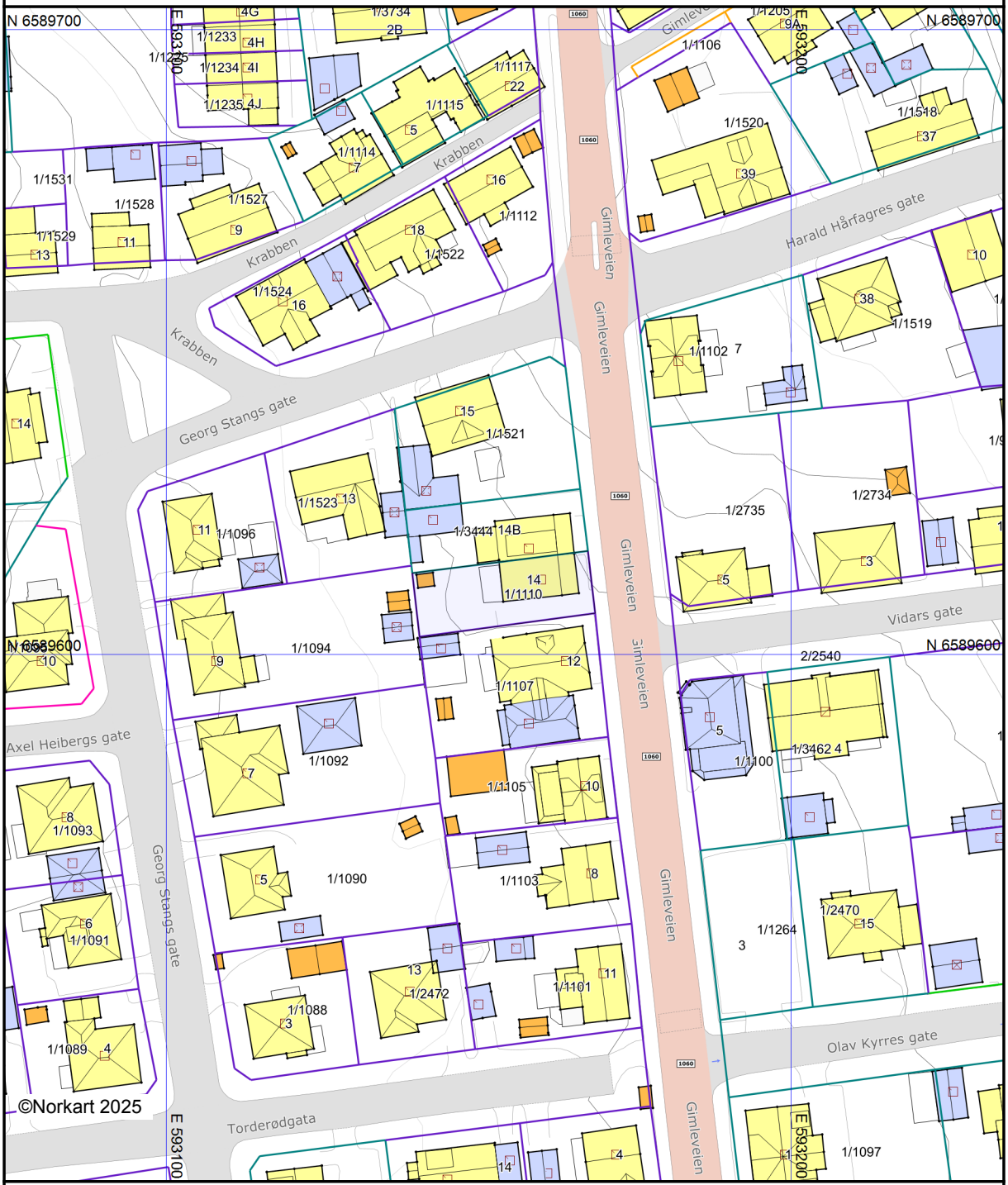
Moss kommune

Eiendom: 1/1110
Adresse: Gimleveien 14
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/1110
Adresse: Gimleveien 14
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

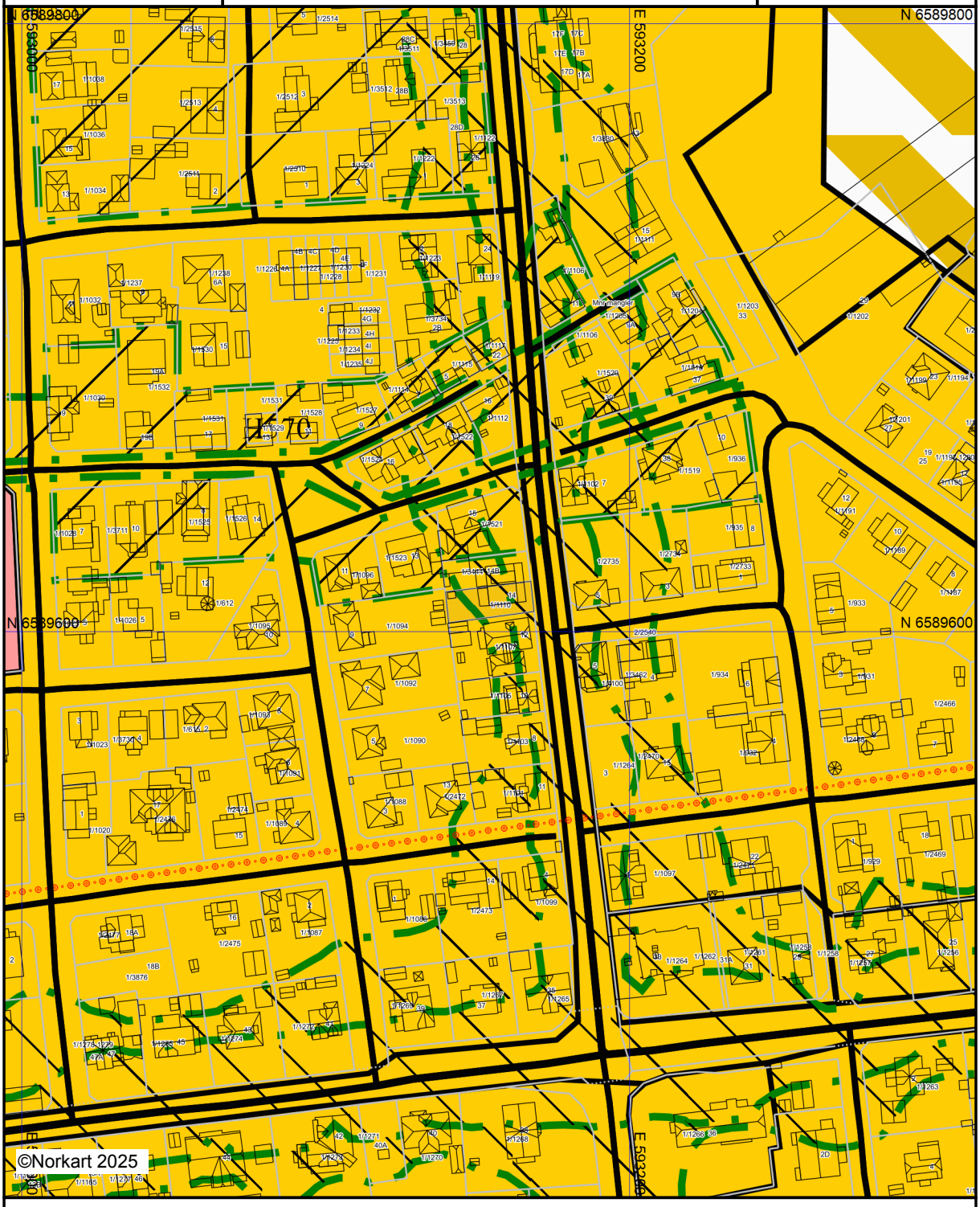
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1110
Adresse: Gimleveien 14
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.: **Vår ref.: 25/95-72/CD** **Dato: 18.02.2025**

Informasjon til megler

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Gimleveien 14, Moss

Siste feiing ble utført: 23.06.2011
Siste tilsyn ble utført: 01.03.2024

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Med hilsen

Cathrine Danielsen
Konsulent; HR og Stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 235/70

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1971,16.11. ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende: VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG

Eiendommen: GIMLEVEGEN 14

Eier: OLE PEDER OG LEIDULV HAGEN

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Isolasjon på loft må tildekkes ned f.eks.papp.
2. Puss av kjellergolv og grunnmur innvendig gjenstår.
3. Endel innredningsarbeider i kjeller gjenstår.
4. Utvendig trapp til kjeller er ikke oppsatt.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

6 måneder fra dags dato

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 17.11.1971.

Erik Borg

Erik Borg

Johnny Jacobsen

avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:

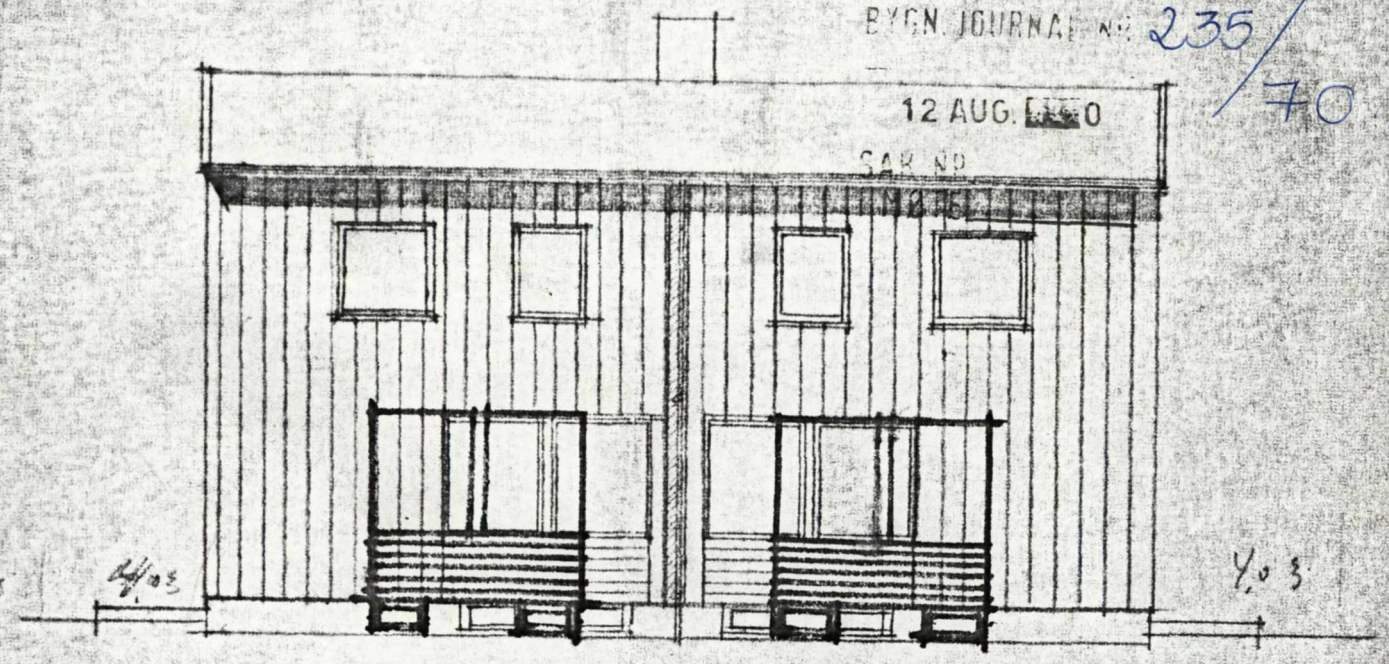
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

235/70

BYGN. JOURNAL NR. 235/70

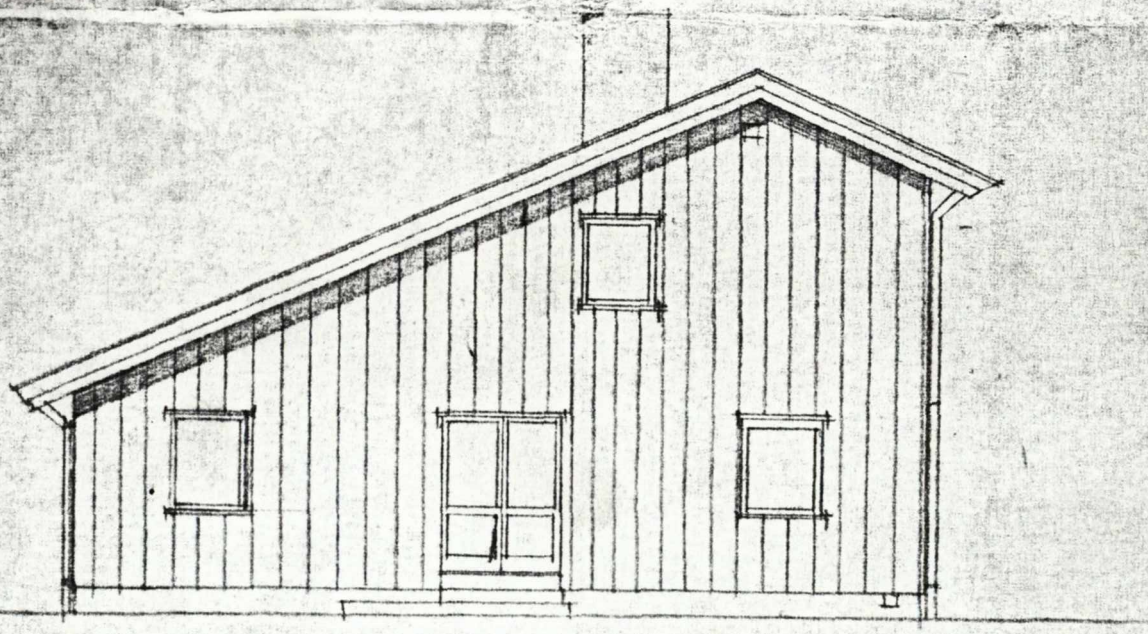
12 AUG. 1970

SARPSBORG



FASADE ØST.

DET ER FRA HUSBANKENS SIDE INTET TIL HINDER FOR Å FLYTTE VINDUENE SOM VIST MED RØDT.



FASADE SYD.

Forandringen forelagt Borg 12/8-70. Intet å bemerke.

B.S

BYGN. JOURNAL NR 235/70

- 5 JUNI [illegible] 0

SAK NR. 401 - 529.

I MØTE 3/7.70 - 17.9.70

PLAN AV 1. ETASJE

PLAN AV 2. ETASJE.

PLAN AV KJELLER

SNITT

KAN ERSTATTES AV VINDU SOM DETTE

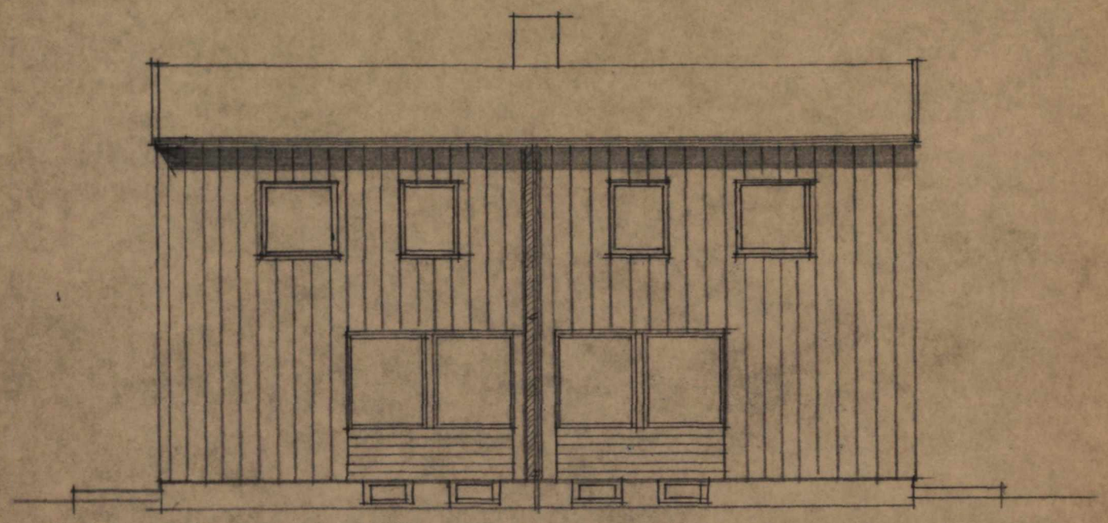
OLE PEDER OG LEIDOLF HAGEN	Målestokk 1:100	Tegn. B.C.	28/5-70
		Trac.	
1/1110 og 1/3444		Kfr.	
	Erstatning for:		
TOMANNSBOLIG L.A. 89,9 m² PR. LEILIGHET.			
REVIDERT BD. TYPE 515	Erstattet av:		

BYGN. JOURNAL NR 235/70

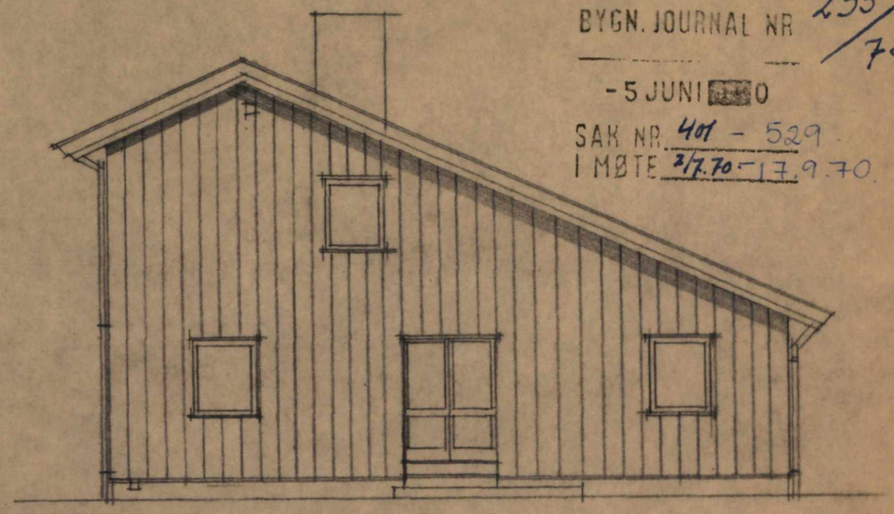
-5 JUNI [illegible]0

SAK NR. 401 - 529

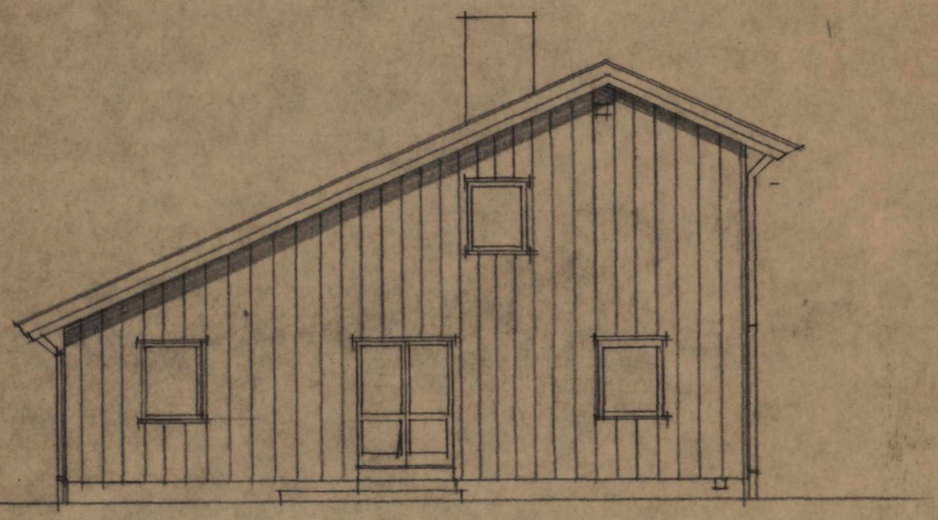
I MØTE 3/7.70 - 17.9.70



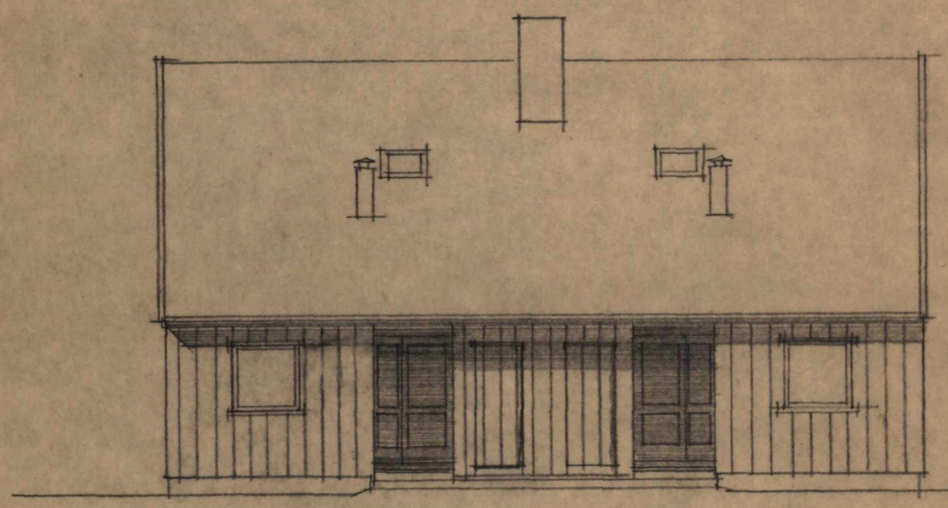
FASADE ØST.



FASADE NORD.



FASADE SYD.



FASADE VEST.

OLE PEDER OG LEIDULF HAGEN 1/1110 og 1/3444	Målestokk 1:100	Tegn. B.C 29/5-70 Trac. Kfr.
TOMANNSBOLIG L.A 89,9 M² ~~PR.~~ REVIDERT B.D. TYPE 515	Erstatning for: LEILIGHET	
	Erstattet av:	

Gimleveien 14a 1511 Moss (Vedlikeholdsarbeid, oppgradering og/ oppussing som ble utført i perioden 2012-2024).

Opplysninger ble gitt av tidligere eiere (Jeanine Elisabeth og Marius Andre Allan Mathisen), gjennom salgsoppgaven og egenerklæringsskjemaet i 2019:

2012:

- Installert automatisk sikringsskap
- Alt det elektriske i kjelleren fornyet av Østlandske Elektor AS.

2015:

- Fasade mot vei, ny kledning
- Vinduer mot vei ble byttet
- El. Arbeid i første etasje (ikke gang) og andre etasje

2016:

- **Takfornying**, taket ble byttet og tekket med Shingel

2017:

- Nye vinduer i kjellerstue.
- Ny **oppusset kjøkken** fra Ikea med hvitevarer

2018:

- Vaskerom i kjelleren ble bygget.

Boligen ble overtatt av nåværende eiere i 2019.

2019:

- **Drenering rundt boligen** (3 sider). Det ble montert Isodren plater utvendig rundt boligen og lagt en ny dreningsrør. Mikkelsen Graving AS
- Snekkerarbeid – forstørre trappa ned til kjelleren og montert rekkverk.
- Snekkerarbeid – soverom i andre etasje
- Rekkverk til trappa mellom første og andre etasje
- Satt opp **Infrarød badstue** i badet 120*120*190cm.
- Badekar
- Innvendig maling, soverommene, stue, gang og kjøkken
- Ny terrasse
- Flislegging gang (første etasje)
- Gulvslipping stue

2020:

- **Steinlegging** innkjørsel og rundt terrassen.
- Snekkerarbeid – ny port

- Plantet 3 epletrær

2021:

- 2 vinduer i kjelleren ble byttet (vaskerom og bod)
- Maling utvendig (hele bygget)
- Reparasjon av kledning (fasade mot innkjørsel/syd)
- Plantet 2 tærer (kirsebærtre og plommetre) + helårsgrønn 2 busker
- Byttet kum og armatur (kjøkken) Rørleggerarbeid
- Beslag underkant 3 vinduer mot syd (innkjørsel)

2022:

- Montert el-billader (Moderne Elektro AS)
- Toalettstolen i kjeller(vaskerom) ble byttet
- Stua i kjelleren ble innredet til hobby / treningsrom

2024:

- Montert elektronisk/ nøkkelfri dørlås (ytterdøra)
- Nabos murvegg mot hagen er reparert og malt
- Påført takmasse direkte på Shingel (vedlikehold av takket)

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.