Øisteins gate 2H, 1511 MOSS



PROPR.NO

Selger
Patrick Veslehaug Skou
94442279

Prisantydning
1 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 1 Bnr. 2758 Andelsnr. 37

Pen 3-roms andelsleilighet fra 2008 - Garasjeplass m/ lader - To solrike uteplasser - Sjøgløtt

PRISANTYDNING
kr 1 800 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 975 284 kr

TOTALPRIS
kr 2 775 284 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 28 246 kr

FELLESKOST/MND
kr 12 802 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
65kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
3 122kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2008



Den lyse og åpne stuen gir en varm atmosfære som passer like godt til rolige kvelder som til sosiale sammenkomster.



Boligen har vannbåren varme i stue, kjøkken, gang og bad



Stuen har god plass til en stor sofa og har mye naturlig lys fra vinduene



Kjøkken med god plass til spisebord



Stilig kjøkken med god benke- og oppbevaringsplass



Modernisert bad i 2023 med nye fliser, servant og skap



Hovedsoverom med åpent garderobeskap og delikat, nøytral fargepalett - perfekt for avslapning



Teknisk rom som også kan brukes som walk-in



Soverom 2 - perfekt for deg med barn eller som ofte har gjester





Romslig entré/gang med god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøy.



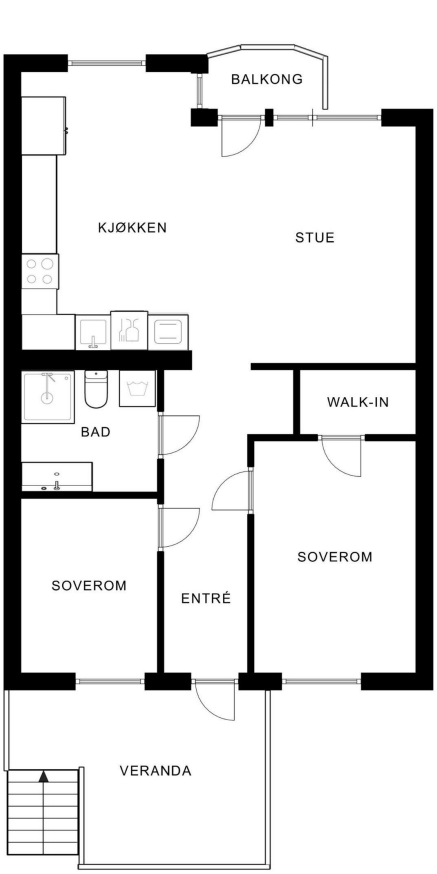




Sjøgløtt fra den ene uteplassen



Sentral beliggenhet i rolige omgivelser på Jeløy, med gangavstand til tog og sentrum



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Leiligheten ble pusset opp i 2023 og har fått et moderne og stilrent preg med nytt gulv, glatte vegger og lekre dører. Her får du et hjem som både ser bra ut og er praktisk i hverdagen – med varmepumpe som gir energieffektiv oppvarming av varmtvann og varme. Det er vannbåren gulvvarme på bad, gang, stue og kjøkken. Kjøkkenet er oppgradert med stilrene fronter og nyere hvitevarer, og kjøleskap med vann- og isbitfunksjon. Egen garasjeplass med elbillader.

Leiligheten ligger super sentralt rett ved Glassverket i Moss, med alt du trenger rett i nærheten. Du har butikker, bakeri og treningssentre bare noen minutters gange unna, og kort vei til både strender og koselige spisesteder. Pendler du, er beliggenheten helt ideell – Moss stasjon ligger kun få minutter unna. Dette er med andre ord en perfekt leilighet for deg som vil bo moderne, sentralt og bekvemt – med alt du trenger innen rekkevidde.

- Moderne 3-roms med laminatgulv fra 2023
- Varmepumpe fra 2021 for varmtvann og varme, med vannbåren gulvvarme på bad, gang, kjøkken og stue
- Parkeringsplass i garasjeanlegg m/lader
- Toppetasje
- IN-ordning etter vedtektene
- Planlagt oppgraderinger av terrasse og balkong i 2026
- Rusleavstand til strand, park, tur- og lekeområder
- 10 min. gangavstand til sentrum og togstasjon

Omkostninger

1 800 000 kr (Prisantydning)
975 284 kr (Andel av fellesgjeld)

---
2 775 284 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

2 784 574 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:

5 995 kr (Eierskiftegebyr)
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

Andelsleilighet
Øisteins gate 2 H, 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2758
Andelsnummer 37

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 16603-1001 **Referansenummer:** UO3392

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang

tjf@norges-takst.no

916 35 490

Medansvarlig



Morten Kjønniksen

Uavhengig Takstingeniør

mk@norges-takst.no

900 24 343

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.
Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i felles rekke.
Garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg, bredde 250 cm, dybde 520 cm. Merket H202. Elbillader.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av eier.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3- lags glass i trekarm.
Terrasse foran inngangsparti på 9 kvm.
Balkong utenfor stue på 2 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Eier opplyser om at det var skjeve gulv på kjøkken og i stue, ble utbedret når nytt gulv ble lagt.
Vegger er malt i senere tid.
Etasjeskiller er av tre.
Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på entrégulv.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet fra 2023 har servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier opplyser om at det foreligger dokumentasjon med bl.a. bilder og byggeperm.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Det er plastsluk og smøremembran. Eier opplyser om at bilder er tatt for dokumentasjon, ikke fremvist.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt ved tidligere takst og kontrollert på befaringen uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt Bak oppvaskmaskin. Vegg mellom kjøkken og baderom er utført i dobbel vegg 40 cm, stendere/sviller av stål.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkken med skrog fra 2014, nye fronter i 2024.
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er montert waterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Det er installert avtrekksvarmepumpe NIBE F370
Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder.
Vannbåren gulvvarme.
Automatsikringer i entré.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

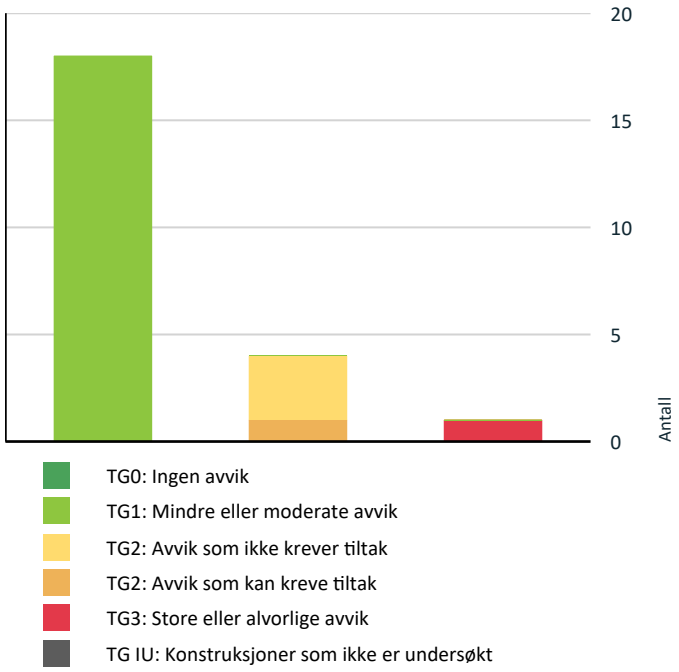
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

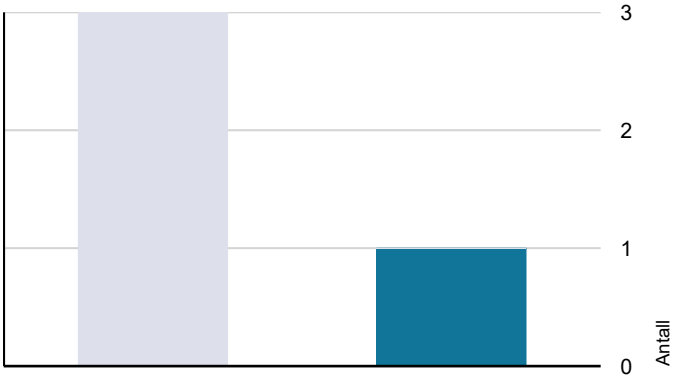
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leilighet ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leilighet er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt baderom iflg. eier. Kun bilder. Ikke mottatt dokumentasjon på bl.a. membran, rør og elarbeider.
2024	Modernisering	Nye kjøkkenfronter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.



TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3- lags glass i trekarm.



Ytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran inngangsparti på 9 kvm.
Balkong utenfor stue på 2 kvm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det er råteskader på terrasser og at terrasse ved inngangsparti skal renoveres gjennom borettslaget. Kostnad terrasser blir lagt til andel gjeld og felleskostnader. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm, oppmålt på befaring 94 cm ved inngangsparti og 100 cm balkong stue.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Eier opplyser om at balkonger er borettslagets ansvarsområde, videre at det ligger et vedtak på utskiftning av terrasse fra styret som ble gjort før nåværende eier kjøpte leiligheten, og at det er en prosess som pågår slik at dette vil bli gjort.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Visningsbalkonger

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Eier opplyser om at det var skjeve gulv på kjøkken og i stue, ble utbedret når nytt gulv ble lagt.
Vegger er malt i senere tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på entrégulv.
Målt vilkårlig +/- 5 mm skjevhet på stuegulv.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Eier opplyser om at det foreligger dokumentasjon med bl.a. bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Baderom

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble konstatert noe bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Eier opplyser om at bilder er tatt for dokumentasjon, ikke fremvist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler spalte under dørblad. Det skal minimum være 10 mm spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved tidligere takst og kontrollert på befaringen uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt Bak oppvaskmaskin. Vegg mellom kjøkken og baderom er utført i dobbel vegg 40 cm, stendere/sviller av stål.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkken med skrog fra 2014, nye fronter i 2024.
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er montert waterguard/vannsikring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod/teknisk rom.



Fordelerskap plassert i bod/teknisk rom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Plastsluk

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert avtrekksvarmepumpe NIBE F370

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Installatørhåndbok.

TG 1 Varmtvannstank

Avtrekksvarmepumpe med varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Avtrekksvarmepumpe.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fordelerstokk vannbåren varme bod/teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i entré.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilkobling til varmepumpe/bereder med direkte kobling.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Pulverapparat er ikke lokalisert på befaringsdagen. Eier har tilsendt bilde av

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Viser tilsendt bilde

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/65 m²

Andelsleilighet : Entré, Teknisk rom, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 800 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	975 284
Konklusjon markedsverdi		**1 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helgerødgata 4A ,1515 MOSS 65 m² 2019 2 sov	29-03-2025	3 890 000	**3 800 000**	3 125	3 803 125	**55 928**
2	Glassverket 51H ,1515 MOSS 59 m² 2007 1 sov	02-06-2025	2 400 000	**2 360 000**	835 758	3 195 758	**54 165**
3	Øisteins gate 2D ,1511 MOSS 63 m² 2008 2 sov	23-10-2024	1 450 000	**1 525 000**	1 028 869	2 553 869	**39 290**
4	Øisteins gate 2C ,1511 MOSS 63 m² 2008 2 sov	13-11-2024	1 390 000	**1 390 000**	1 028 869	2 418 869	**37 213**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Totale felleskostnader.	Kr.	153 624
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**153 500**

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 650 000
Ventilasjonsvarmepumpe, vannbåren varme garasjeplass i garasjeanlegg med lader.	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 800 000**

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

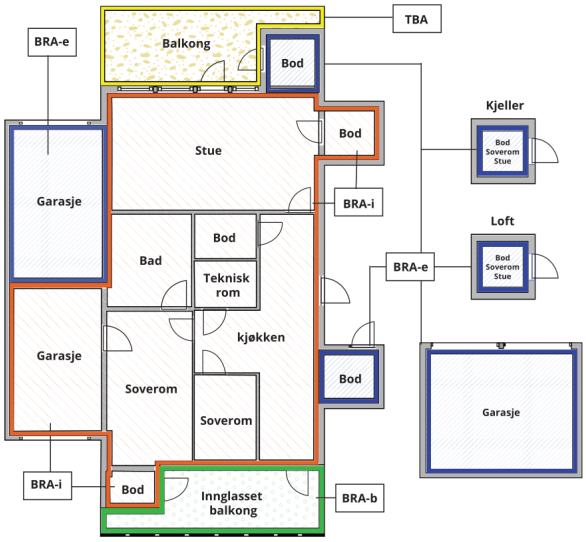
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	65			65	11
Bakkeplan bod		5		5	
SUM	**65**	**5**			**11**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod/teknisk rom, stue, kjøkken, bad, soverom 2, soverom 3		
Bakkeplan bod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 237 cm.
Leiligheten disponerer 1 utebod på ca. 5 kvm i felles bodrekke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	63	2

Kommentar

Andelsleilighet — Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Patrick Veslehaug Skou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2758		0	3122 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øisteins gate 2 H

Hjemmelshaver
Jeløy Moss Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JELØY MOSS BORETTSLAG	992484535		VBBL (Vansjø Boligbyggelag)	Skou Patrick Veslehaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
37	975 284	*31.12.2024*

Kommentar
Totale felleskostnader er kr. 12 802,-. Fordeling av felleskostnader avdrag lån kr. 4 606,- renter lån kr. 3 857,- eiendomskatt kr. 324,- fibernett kr. 402,- felleskostnader kr. 3 613,-. Opplysninger gitt av eier.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst om				

Kommentar
Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	14.10.2025	
3	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UO3392

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

Egenerklæring

Øisteins gate 2H, 1511 MOSS

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øisteins gate 2H	Øisteins gate 2H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10.2022

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.

3 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82399234

Informasjon om selger

Selger

Skou, Patrick Veslehaug

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt fall mot sluk, ny membran på gulv og rundt sluk, nye fliser på gulv, nytt toalett, servant og blandebatteri i dusj

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selvstendig

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Lagt baderomsplater på vegg

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av varmepumpe

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Vannbåren gulvvarme stue og kjøkken

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble lagt vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken i forbindelse med nytt gulv

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selvstendig

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Det er skjeve gulv. Ble avrettet når nytt gulv ble lagt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har blitt observert ett skjeggkre et par ganger i løpet av tiden jeg har bodd her.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Opplyst fra forrige eier at det har blitt observert skjeggkre i boretslaget

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Er råteskade på terrassene

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er vedtatt at terrassene i boretslaget skal byttes ut.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95540136

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Skou, Patrick Veslehaug	**2025-11-10**

Identification

bankID Skou, Patrick Veslehaug

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Skou, Patrick Veslehaug	10/11-2025 23:57:35	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER

for Jeløy Moss Borettslag, org. nr. 992 484 535

vedtatt på stiftelsesmøtet 25.03.2008. Revidert på ekstra-ordinær generalforsamling 29.01.09, ordinær generalforsamling 13. april 2010, 20. mars 2012 og 03. april 2013. 16.03.2022

1. Innledende bestemmelse

1-1 Formål.
Jeløy Moss borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytnings-forhold.
Borettslaget ligger i Moss Kommune og har forretningskontor i Moss Kommune.
(2) Borettslagets forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.
(1) Andelen skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andels-eiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Utbygger skal ha rett til å eie alle andeler inntil de blir solgt.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel.
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett, bruksoverlating, bruksrett.

3-1 **Boretten.**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene

må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det er forbud mot utekatter.

3-2 Bruksoverlating.

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
  Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-3 Bruksrett.

Lekeplass.
Kvartalslekeplassen er beregnet for aktiviteter som badminton og volleyball. Kvartalslekeplassen egner seg **ikke** for fotball og tennisaktiviteter og dette tillates derfor ikke.

4. Garasje og parkering

- Beboere skal selv sørge for orden og renhold på sin tildelte garasjeplass.

- Beboer som ved uhell påfører skade på anlegg eller biler skal umiddelbart varsle styret og bileier.

- Garasjeplassene og parkeringsområder må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å oppbevare unødvendig utstyr/ eiendeler og som er brannpåvirkende material som trevirke, maling elektriske artikler o.l. Det er ikke tillat å plassere gjenstander utenfor tildelte garasjeplass.

- Det er ikke tillat å bruke garasjeplassen til oppbevaring av utrangerte og oppussing/verkstedobjekter.

- Det er ikke tillat med utleie av parkeringsplass utenom borettslagets beboere.

- Lading av elbiler skal kun benyttes av ladere fra borettslagets operatør. Dagens operatør er Elaway
Hver enkelt som skal lade bil, har ansvar å kontakte operatør for montering av lader. Det er ikke tillatt å montere lader på eget initiativ.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmt-vannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skade-dyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettlaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Utbygging – forlengelse av veranda med max 260 cm. god-kjennes. Det forutsettes nødvendig kommunal godkjennelse, utføres fagmessig av byggmester og for andelseiers regning. Fremtidig vedlikehold av tilleggsveranda er andelseiers ansvar. Andel nr. 36.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettlaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg omsalg.
(1)Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettlaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse.
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel. Da borettslaget er tilknyttet IN-ordning (individduell nedbetaling av fellesgjeld) kan kapitaldelen av felleskostnadene, renter og avdrag, endres med omgående varsel i h.h.t. melding fra borettslagets långiver.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld.
Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nesteleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver.
(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvalting, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt.
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.
(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller nå revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslovens eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll.
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt.
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt.
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern.
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendring og forholdet til borettsloven.

11-1 Vedtektsendringer.
Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene.
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

SALGSMELDING ANDEL I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

(ikke forkjøpsrett)

Salgsmelding/ Søknad om godkjenning av ny andelseier

Melder om salg av andel i borettslag hvor utlysning av forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende

Adresse: _____

Andel nr: i B/L

Selger:

Har den_____ akseptert kjøpesum stort kr _____

uten forbehold, med overtagelse den _____.

Kjøpers navn:

_____ **Født:**_____

Gateadresse:

_____

Postnr. /poststed: _____ **Eierbrøk:** _____

Telefon:_____Epost: _____

Kjøpers medeiers navn: _____**Eierbrøk:** _____

Født:_____Telefon:_____Epost: _____

Vi ber om det søkes godkjenning på ny(e) andelseier(e) og at faktura for eierskifte sendes til undertegnede.
Vi imøteser Deres snarlige tilbakemelding!

Selgers nye adresse vil være: _____

Med vennlig hilsen

_____

Meglerforetak/Oppdragshaver
Epost/Mobil

Sist oppdatert:06.02.19

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 17:30 - Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 11

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 12

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Patrick Veslehaug Skou

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent. Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 50.000,- Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Walstad Kleven Styrets E-post: **jeloymoss.brl@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Yuri Sotomayor

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Patrick Veslehaug Skou og Håvard Tolås Trondsen

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Patrick Veslehaug Skou
Protokollvitne

Håvard Tolås Trondsen
Protokollvitne

Ordensregler
for Jeløy Moss borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag pr. 21.03.22.

1. Målsetting:
Husordensreglene er til for å sikre hver enkelt beboer, trivsel, ro og orden i hjemmet og i bomiljø.

2. Generelle bestemmelser.
2.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er anvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.
2.2 Foreldre plikter å føre tilsyn med sine barn, slik at deres barn ikke skader eiendeler som tilhører borettslaget, andelseiere, eller beboere.
2.3 Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller på et sted, at det kan føre til at skader oppstår eller at beboere blir sjenert. Det er foreldrenes ansvar at barn følger gjeldende regler og foreldre er ansvarlige for å rydder opp etter sine barn på borettslagets område, dette gjelder søppel, leker/sykler og annet.
2.4 Henvendelser til styret, angående husordensregler eller brudd på disse, må skje skriftlig og legges i styrets postkasse. Eventuelle uoverenstemmelser bør først være forsøkt løst internt, mellom de berørte partene.
2.5 Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensregler overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
2.6 Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi styret rett til å få vedkommende fjernet som beboer, ref. punkt 5 om «Pålegg om salg og fravikelse» i Borettslagets vedtekter.

3. Ro og orden.
3.1 Alle beboere skal i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.
3.2 Alle beboere skal holde det ryddig og rent, både på balkongen som er ut mot gaten og på terrassen som er inn mot gården.
3.3 Balkongen og terrassen skal **ikke** benyttes som lagringsplass og søppel skal ikke plasseres på balkong eller terrasse.
3.4 Det skal være ro i leilighetene og rundt husene, mellom kl. 23.00 – kl. 06.00, på hverdager og mellom kl. 24.00 – kl. 08.00 i helger.
3.5 Det skal vises hensyn ved bruk av musikkanlegg, radio og TV og musikkinstrumenter, spesielt på kveldstid.
3.6 Dører skal ikke smelles, men lukkes forsiktig igjen.
3.7 Beboere som av rimelige grunner, i en viss periode forsaker støy, skal opplyse alle sine naboer om dette og om hvor lang tid dette vil vare. Det skal ikke arbeides med støyende arbeid som boring, hamring og spikring før kl 11.00 på søndager og helligdager, og arbeidene skal være avsluttet innen klokken 21.00 på kveldstid alle dager.
3.8 Felles trapper og alle passasjer skal holdes åpne, ryddige og fri for leker, sykler, barnevogner og annet. Dette er meget viktig, da dette er rømningsveier ved eventuelt en brann.
3.9 Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke tøy, sengetøy, tepper og lignende ut fra balkong, terrasse eller vindu.
3.10 Det er ikke tillatt med fastmontert tørkestativ ute. Klær som tørkes ute, skal ikke være synlig over rekkverket på terrassen.
3.11 Det er ikke tillatt å grille på terrasser/balkonger eller andre områder med tregulv. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes på terrasser hvor dekket er betong. Utover dette kan det grilles på kvartalslekeplassen/ballplassen.

4 Husdyr
4.1 Borettslaget har forbud mot dyrehold.
4.2 Det er anledning for beboere å søke om å ha hund. Ved godkjenning fra styret forutsettes det at det inngås en avtale mellom borettslaget og hundeeier. En eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom hunden er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulemper for borettslaget.
4.3 Det gis ikke tillatelse til å ha "utekatt"
4.4 Eventuelle andre dyr som beboere ønsker å ha **utenfor** leiligheten, skal det alltid søkes styret om.
4.5 Hunder må ikke luftes på eller ved lekeplassen eller ballplassen.

5. Avfall.
5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskonteinerne. Det er ikke lov til å kaste søppel noe annet sted i sameiets fellesarealer.
5.2 Søppel skal sorteres i kategoriene, glass/metall , papir, plast og restavfall.
5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinere. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne.

6. Leiligheten.
6.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt og bruk av leiligheten er fastslått i borettslagets vedtekter. I tillegg til leiligheten gjelder vedlikeholdsplikten for balkong, samt terrassen ved inngangspartiet, som er en del av fellesarealet.
6.2 Det er ikke lov å sette opp markiser før man har søkt styret om dette.
6.3 Ved oppsetting av skillevegger, porter og lignende på terrasse/veranda , må det gjøres etter den standard som styret har vedtatt. Dekkplater på balkong må være enten hvit eller gjennomsiktig plexiglass. Skillevegger og plexiglass på terrassen ved inngangsparti, skal være slik det er utført ved leilighet Øisteinsgate 2D – H0101.
6.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av andelens røykvarsler og brannslukningsutstyr. Hver annen måned skal andelseier kontrollere at batteriet i røykvarsler virker, hvis ikke skal batterier byttes. Er røykvarsler defekt, skal det umiddelbart meldes fra til borettslagets styre. Det samme gjelder for brannslanger som er montert i alle leiligheter, denne skal kontrolleres hver annen måned. Det skal kontrolleres at den er tilkoblet vannkran, at det ikke er hull i slangen og at den fungerer. Hvis det er noe feil, meld omgående fra til styret. **Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av brannvernutstyr**.
6.5 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det alltid meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjon eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
6.6 Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongen eller terrassen.

7. Fellesarealer og fasade.
7.1 På kvartalslekeplassen er det kun følgende ballaktiviteter som er tillatt: Badminton og volleyball. Brukere av plassen skal alltid ryddes etter bruk.
7.2 Påbygning eller fasadeendring er ikke tillatt. Uten godkjenning av generalforsamling og eventuelt kommunen.
7.2 Påbygning eller fasadeendring er ikke tillatt. Uten godkjenning av generalforsamling og eventuelt kommunen.

7.3 Parabol: Det skal alltid søke borettslagets styret om godkjenning før parabolantenne settes opp. Parabolantennen skal ikke være til sjenanse for naboer og skal ha en maks diameter på 60 cm. Den skal stå på verandagulv og den skal ikke være synlig over rekkverket eller på veranda. Det er ikke lov å montere parabol på tak, yttervegg, utenfor verandaen eller på rekkverk, den kan heller ikke settes opp på steder som kan ansees som fellesområder. All gjennomføring av kabler i vegg skal være difusjonstette og være malt i husets farge, det er ikke lov å ha kabelen "hengende" gjennom vinduet. Arbeidet i forbindelse med oppsetting av parabol, skal være av god håndverksmessig standard.

8. Garasje og parkering

8.1 Beboere skal selv sørge for orden og renhold på sin tildelte garasjeplass.

8.2 Beboer som ved uhell påfører skade på anlegg eller biler skal umiddelbart varsle styret og bileier.

8.3 Garasjeplassene og parkeringsområder må ikke brukes slik at det er til hinder for ferdsel eller sjenanse for naboene. Det er ikke tillat å oppbevare unødvendig utstyr/ eiendeler og som er brannpåvirkende material som trevirke, maling elektriske artikler o.l. Det er ikke tillat å plassere gjenstander utenfor tildelte garasjeplass.

8.4 Det er ikke tillat å bruke garasjeplassen til oppbevaring av utrangerte og oppussing/verkstedobjekter.

8.5 Det er ikke tillat med utleie av parkeringsplass utenom borettslagets beboere.

8.6 Lading av elbiler skal kun benyttes av ladere fra borettslagets operatør. Dagens operatør er Elaway
Hver enkelt som skal lade bil, har ansvar å kontakte operatør for montering av lader. Det er ikke tillatt å montere lader på eget initiativ.

8.7 Garasjen skal holdes ryddig, det skal ikke oppbevares møbler der. Parkeringsplassene egner seg ikke til annet enn kun biler.
8.8 Det er ikke lov å parkere bil mellom husene ved søppelkasser. Skiltet med innkjøring forbudt må respekteres. Mellompasasjen kan benyttes kun ved av-og pålessing i max 30.min.
8.9 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.
8.10 Garasjeportåpnere skal ikke ligge i bilene. Tap av garasjeportåpner må straks rapporteres til styret.

9. Skader.
9.1 Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas.
9.2 Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han/hun, medlemmer i dens husstand eller gjester, påfører borettslagets eiendom. Dette gjelder også skader som er forårsaket på grunn av manglende vedlikehold.
9.3 Skader skal straks meldes fra til borettslagets styre.

10. Eierskifte og utleie.
10.1 Eierskifte og utleie er regulert av borettslagets vedtekter. Punkt 2-3 regulerer eierskifte og punkt 3-2 regulerer utleie.
10.2 Andelseier har rett til å overdra sin andel, men ny eier må godkjennes av styret i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
10.3 Punkt 3-2-2 må oppfylles for at styret kan godkjenne bruksoverlating og dokumentasjon på dette må sendes som vedlegg til søknad om godkjenning.
10.4 Overlating av bruken , reduserer ikke andelseiers plikter ovenfor borettslaget. Det er andelseiers ansvar at bruker forholder seg til husordensregler.
10.5 Bruksoverlating som ikke er i henhold til vedtekter utgjør mislighold.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere til stede: 10 Fremlagte og godkjente fullmakter: 6

Totalt antall stemmeberettigede: 16. Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elise Kubberød

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmeldingen tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet godkjennes. Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr:50.000,-Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år - suppleringsvalg

Det ble foreslått 2 kandidater; Karina Haukeland og Elyas Mohammed. Det ble foretatt valg mellom kandidatene.

Vedtak:
Valgt ble: Karina Haukeland

Styrets E-post: **jeloymoss.brl@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Det ble foreslått 2 kandidater: Håvard Tolås Trondsen og Elyas Mohammed

Vedtak:
Valgt ble:Håvard Tolås Trondsen

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Krugerud og Andreas Walstad Kleven.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Elise Kubberød
Protokollvitne



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

Onsdag 15.05.2024
17:30
Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

Jeløy Moss Borettslag

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 Jeløy Moss Borettslag

Alle andelseiere i Jeløy Moss Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Onsdag 15.05.2024
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34,1523 Moss - Vansjø Boligbyggelag

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2023 er: styremedlem Anne Britt Vrålstad

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 30.04.2024

Med hilsen
Jeløy Moss Borettslag/

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Jeløy Moss Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Andreas Walstad Kleven
Styremedlem, Yuri Sotomayor
Styremedlem, Anne Britt Vrålstad

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Elyas Mohammed
Varamedlem, Mehdi Sarbisheh Qullassi

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 01.06.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Andreas Walstad Kleven
Styremedlem, Yuri Sotomayor
Varamedlem, Elyas Mohammed
Varamedlem, Mehdi Sarbisheh Qullassi

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 3

Antall behandlede saker i perioden: ca. 24

Andre møter som er avholdt

Befaringer: ca. 7

Andre møter: 4

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 992484535, og ligger i Moss kommune.

Jeløy Moss Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Jeløy Moss Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Jeløy Moss Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Jeløy Moss Borettslag i 2023:

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Jeløy Moss Borettslag som har mottatt lønn i 2023:

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023

Siden 01.01.2023 har styret jobbet med følgende saker:

- Inngått avtale med SFTY
- Inngått rammeavtale med Østfold Rør
- Consem - vedlikehold - befaringer, sammen med Vansjø Boligbyggelag og arkitekt

Siden 01.01.2023 har Jeløy Moss Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Montert nye overvåkningskameraer og sentral (2E/søppeldunk).
- Koordinering av kontroll (Norsk brannvern). Brannslukningsapparater og brannslanger.
- Kontroll av rør i alle leilighetene, utført av Østfold Rør
- Kontroll av varmtvannsbereder/varmepumpe i alle leilighetene, utført av Østfold Rør.
- Bestilt container
- Planlagt dugnad - (diverse gjøremål)
- Oppgradert utebelysning
- Innkjøp av større sandkasse
- Innkjøp av planter
- Sugd/spylt sluk, renner og sandfangskummer (Hydroclean)
- Service på garasjeport
- Innkjøp av kontorrekvisita

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Jeløy Moss Borettslag i 2024:

- Terrasser

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Jeløy Moss Borettslag i 2024:

- Garasjedør
- Nye låser til portene

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- Kontroll av rør, røykvarslere, varmtvannsbereder/varmepumpe og brannslukningsapparater
- Intern kontroll (EL)

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Styret har brukt økonomien forsvarlig i henhold til det som har vært mest nødvendig å vedlikeholde. Her har også styret tatt mye eget initiativ og beboere har utført gjøremål på dugnader for å spare kostnader.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Styret skal forsøke å holde budsjettet for 2024, men utføre nødvendig vedlikehold. Merk at uforutsigbare kan forekomme.

Styret i Jeløy Moss Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2024

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**1 264 745**	**1 921 831**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 558 405	1 699 211
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 048 517	-2 356 296
B. Årets endring disponible midler	**-490 112**	**-657 085**
C. Disponible midler UB	**774 633**	**1 264 745**

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

RESULTATREGNSKAP 2023 Jeløy Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		4 585 776	4 222 728	4 585 883	5 273 765
Andre driftsinntekter	1	331 406	304 308	328 360	345 676
SUM INNTEKTER		**4 917 182**	**4 527 036**	**4 914 243**	**5 619 441**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050	7 050
Strøm		29 863	27 874	32 150	30 800
Vedlikehold bygg		642 817	951 478	100 000	400 000
Vedlikehold VVS		165 576	10 196	280 000	30 000
Vedlikehold elektro		32 600	26 687	35 000	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg		33 419	280 299	50 000	40 000
Vedlikehold garasje		0	0	20 000	20 000
Leie vaktmester		163 104	18 578	140 000	140 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		8 681	0	0	0
Revisjonshonorar	0	13 500	13 000	16 000	16 000
Forretningsførerhonorar		116 430	110 880	116 427	122 248
Andre konsulenttjenester		65 204	32 547	0	0
Årsavgift TV/Internett		223 245	217 852	232 012	240 560
Forsikringer		150 879	127 446	152 950	149 000
Kommunale avgifter		443 901	447 519	481 160	543 100
Andre driftskostnader		17 900	28 136	50 350	49 957
SUM KOSTNADER		**2 164 168**	**2 349 542**	**1 763 099**	**1 873 715**
DRIFTSRESULTAT		**2 753 014**	**2 177 494**	**3 151 144**	**3 745 726**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		45 371	13 739	18 074	37 559
Rentekostnader		1 250 961	502 588	851 943	1 609 100
Utbytte Gjensidige		10 981	10 565	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 194 610**	**-478 284**	**-833 869**	**-1 571 541**
ÅRSRESULTAT		**1 558 405**	**1 699 211**	**2 317 275**	**2 174 185**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		1 558 405	1 699 211	2 317 275	2 174 185
SUM OVERFØRINGER		**1 558 405**	**1 699 211**	**2 317 275**	**2 174 185**

BALANSE 2023 Jeløy Moss Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	68 460 000	68 460 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 460 000**	**68 460 000**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		60 461	36 112
Andre restanser		1 815	927
Andre fordringer		304 032	219 527
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		2 456 211	1 290 920
SUM OMLØPSMIDLER		**2 822 519**	**1 547 487**
SUM EIENDELER		**71 282 519**	**70 007 487**

BALANSE 2023 Jeløy Moss Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		185 000	185 000
Annen egenkapital		14 766 551	14 766 551
Årets resultat		1 558 405	0
SUM EGENKAPITAL		**16 509 956**	**14 951 551**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	39 034 677	41 083 194
Borettsinnskudd	2	13 690 000	13 690 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**52 724 677**	**54 773 194**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 998	23 389
Leverandørgjeld		2 033 486	258 990
Annen kortsiktig gjeld		402	363
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 047 886**	**282 742**
SUM GJELD		**54 772 564**	**55 055 936**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 282 519**	**70 007 487**
Pantestillelser		**52 724 677**	**54 773 194**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Andreas Walstad Kleven Styreleder	Yuri Sotomayor Styremedlem	Anne Britt Vrålstad Styremedlem

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	161 172	137 196
3285 EL-BIL LADING	3 122	0
3602 INNKREVD EIENDOMSSKATT	167 112	167 112
Sum	**-331 406**	**-304 308**

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSINNSKUDD	13 690 000	13 690 000
Sum	**-13 690 000**	**-13 690 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 2008	68 460 000
Bokført verdi pr. 31.12	**68 460 000**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**11502309 10**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	54 770 000
Lånesaldo 01.01:	41 083 194
Avdrag i perioden:	2 048 517
Lånesaldo 31.12:	**39 034 677**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11502309 10	37	1 054 991	39 034 667

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Jeløy Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jeløy Moss Borettslag

Styreleder	Andreas Walstad Kleven (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Anne Britt Vrålstad (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Yuri Sotomayor (sign.)	26.04.2024

Til generalforsamlingen i Jeløy Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jeløy Moss Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 29. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-04-29 15:19

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Jeløy Moss Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Onsdag 15.05.2024.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag torsdag 18.09.2025 kl. 17:30 - Varnaveien 34, 1523 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 8

Fremlagte og godkjente fullmakter: 4

Totalt antall stemmeberettigede:12

Fra Vansjø BBL møtte Beate Kildahl

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Beate Kildahl

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karina Haukeland

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Bytte av forretningsfører

Bakgrunn: Styret har innhentet tilbud fra flere aktører for å vurdere om dagens ordning med forretningsførsel er den mest hensiktsmessige for borettslaget. Oppfølgingen av den økonomiske delen har vært tilfredsstillende, men styret har erfart at oppfølgingen av vedlikehold ikke har vært tilstrekkelig. I denne prosessen har styret mottatt et tilbud fra Usbl som innebærer:

Bedre økonomiske vilkår enn dagens avtale, Forsterket oppfølging av vedlikehold og større prosjekter og Etablering, bistand og systemer for vedlikeholdsplan og HMS rapportering uten ekstra kostnad. Styret vurderer at disse forholdene samlet sett gir borettslaget en merverdi både økonomisk og administrativt.

Vurdering: Et bytte av forretningsfører vil innebære en overgangsperiode, men styret vurderer at fordelene på sikt overstiger eventuelle ulemper knyttet til endring. Bedre oppfølging av vedlikehold og HMS anses som særlig viktig for å sikre eiendommens verdi og driftssikkerhet i årene fremover.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å bytte forretningsfører fra Vansjø Boligbyggelag til Usbl med virkning fra 01.04.26.Generalforsamlingen tar styrets innstilling til orientering og støtter styrets beslutning om å inngå avtale med Usbl som ny forretningsfører. - Mvh styret i Jeløy Moss borettslag

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

2.2 Vedtektsendring - krever 2/3 flertall

Dersom det fattes vedtak i sak 2.1 om å bytte forretningsfører til Usbl må borettslagets vedtekter pkt. 1,1-2 (2) endres.

Følgende står i dag;

> *1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold. Borettslaget ligger i Moss Kommune og har forretningskontor i Moss Kommune.*
>
> *(2) Borettslagets forretningsfører er Vansjø Boligbyggelag.*
>
> *Dersom Vbbl utgår som forretningsfører foreslås følgende endringer : setninger som er markert med gult utgår fom 1/4-2026.*

Vedtak:

Foreslåtte vedtektsendringer ble enstemmig vedtatt. Gjelder fom 1/4-2026.

Beate Kildahl
Møteleder/sekretær

Karina Haukeland
Protokollvitne



Innkalling

til

Ordinær generalforsamling

i

Jeløy Moss Borettslag

Torsdag 08.05.2025

Klokken: 17:30

Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Jeløy Moss Borettslag

Dato: Torsdag 08.05.2025
Klokken: 17:30
Sted: Varnaveien 34, 1523 Moss - Vbbls kontorer

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 1 år - suppleringsvalg
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: styreleder Andreas Walstad Kleven, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år. og Styremedlem Yuri Sotomayor, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år.

5.1 Valg av styreleder for 1 år - suppleringsvalg

Nåværende styreleder Andreas Walstad Kleven har flyttet fra borettslaget og ønsker av den grunn trekke seg fra sitt styreverv som styreleder. Det må derfor foretas et suppleringsvalg som styreleder for 1 år, frem til generalforsamling 2026.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 23.04.2025

Jeløy Moss Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Jeløy Moss Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Andreas Walstad Kleven, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Anne Britt Vrålstad, Valgt fra 01.06.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Yuri Sotomayor, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Patrick Veslehaug Skou, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Håvard Tolås Trondsen, Valgt fra 15.05.2024, Valgt for 1år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 15.05.2024.

Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Anne Britt Vrålstad

Varamedlem, Patrick Veslehaug Skou

Varamedlem , Håvard Tolås Trondsen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024:1

Antall behandlede saker i perioden: 19

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 992484535, og ligger i Moss kommune.

Jeløy Moss Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Jeløy Moss Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Jeløy Moss Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Jeløy Moss Borettslag i 2024: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Jeløy Moss Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 0

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024

Siden generalforsamlingen onsdag 15.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Samarbeid og møte med Vansjø boligbyggelag vedørende terrasser/ balkonger og IN ordning.
- Radon måling i leilighet 1 og 2 etg
- Norsk brannvern kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Svart på diverse eposter og telefoner fra beboere
- Innhentet tilbud fra malerfirma
- Fått tilbud om utvending vask og maling. fra malerfirma Drillestad As
- Innhenting av tilbud om nytt låsesystem for uteporter.
- Bytte av garasjedør og utbedring av dobbelport ved 2G
- Vanning og innkjøp av planter
- satt opp julepynt garasje og trappoppganger og satt opp flagg på 17 mai
- Rydding av uteboder og fellesareal
- Utdeling av informasjon i postkasser
- Tilsyn ved kameraer ved lovbrudd og anmeldt til politi
- Bestilling av container.
- innhenting av tilbud utelamper/trappoppgang.
- behandlet søknader for utleie og dyrehold.

Siden generalforsamlingen onsdag 15.05.2024 har Jeløy Moss Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Dugnad
- Moss hus og hage har vedlikeholdt felles areal
- Jevnlig kontroll utført av Pelias (skadedyrkontroll)

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Jeløy Moss Borettslag i 2025:

- Vedlikehold av terrasser og balkonger
- utbedre nytt låsesystem uteporter

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Jeløy Moss Borettslag i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Norsk brannvern

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Styret har brukt økonomien forsvarlig i henhold til det som har vært mest nødvendig å vedlikeholde. Her har styret tatt mye initiativ og beboere har utført gjøremål for å spare kostnader

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret har forsøkt å holde budsjettet for 2024 , med å utføre ndøvendig vedlikehold. Merk at uforutsigbare utgifter kan forekomme

Styret i Jeløy Moss Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Jeløy Moss Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		5 273 952	4 585 776	5 273 765	5 379 240
Andre driftsinntekter	1	356 648	331 406	345 676	328 957
SUM INNTEKTER		**5 630 600**	**4 917 182**	**5 619 441**	**5 708 197**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	7 050	7 050
Strøm		53 255	29 863	30 800	52 215
Vedlikehold bygg		224 887	642 817	400 000	250 000
Vedlikehold VVS		111 937	165 576	30 000	330 000
Vedlikehold elektro		0	32 600	35 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg		38 855	33 419	40 000	50 000
Vedlikehold garasje		0	0	20 000	20 000
Leie vaktmester		128 477	163 104	140 000	140 000
Leasing/leie av infrastruktur elbil-lading/strøm		23 515	8 681	0	22 000
Revisjonshonorar	0	12 500	13 500	16 000	13 000
Forretningsførerhonorar		122 250	116 430	122 248	127 137
Andre konsulenttjenester		0	65 204	0	0
Årsavgift TV/Internett		237 675	223 245	240 560	243 140
Forsikringer		164 256	150 879	149 000	200 670
Kommunale avgifter		542 444	443 901	543 100	625 567
Andre driftskostnader		18 395	17 900	49 957	49 172
SUM KOSTNADER		**1 735 496**	**2 164 168**	**1 873 715**	**2 204 951**
DRIFTSRESULTAT		**3 895 104**	**2 753 014**	**3 745 726**	**3 503 246**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		61 941	45 371	37 559	45 803
Rentekostnader		1 761 938	1 250 961	1 609 100	1 413 542
Utbytte Gjensidige		13 015	10 981	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 686 982**	**-1 194 610**	**-1 571 541**	**-1 367 739**
ÅRSRESULTAT		**2 208 123**	**1 558 405**	**2 174 185**	**2 135 507**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		2 208 123	1 558 405	2 174 185	2 135 507
SUM OVERFØRINGER		**2 208 123**	**1 558 405**	**2 174 185**	**2 135 507**

BALANSE 2024 Jeløy Moss Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	68 460 000	68 460 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 460 000**	**68 460 000**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		47 431	60 461
Andre restanser		1 206	1 815
Andre fordringer		279 535	304 032
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		968 117	2 456 211
SUM OMLØPSMIDLER		**1 296 289**	**2 822 519**
SUM EIENDELER		**69 756 289**	**71 282 519**

BALANSE 2024 Jeløy Moss Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		185 000	185 000
Annen egenkapital		16 324 956	16 324 956
Årets resultat		2 208 123	0
SUM EGENKAPITAL		**18 718 078**	**16 509 956**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	37 097 028	39 034 677
Borettsinnskudd	2	13 690 000	13 690 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 787 028**	**52 724 677**
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		560	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 551	13 998
Leverandørgjeld		235 669	2 033 486
Annen kortsiktig gjeld		402	402
SUM KORTSIKTIG GJELD		**251 182**	**2 047 886**
SUM GJELD		**51 038 210**	**54 772 564**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 756 289**	**71 282 519**
Pantestillelser		**50 787 028**	**52 724 677**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Andreas Wålstad Kleven	Yuri Pavel Sotomayor Ipaz	Anne Britt Vrålstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.
Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**774 633**	**1 264 745**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 208 123	1 558 405
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 937 649	-2 048 517
B. Årets endring disponible midler	**270 474**	**-490 112**
C. Disponible midler UB	**1 045 107**	**774 633**

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.
Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.
Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	178 488	161 172
3285 EL-BIL LADING	23 540	3 122
3602 INNKREVD EIENDOMSSKATT	154 620	167 112
Sum	**-356 648**	**-331 406**

Note 2 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	13 690 000	13 690 000
Sum	**-13 690 000**	**-13 690 000**

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

.

Anskaffet år:	
Kostpris 2008	68 460 000
Bokført verdi pr. 31.12	**68 460 000**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**11502309 10**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	54 770 000
Lånesaldo 01.01:	39 034 677
Avdrag i perioden:	1 937 649
Lånesaldo 31.12:	**37 097 028**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11502309 10	37	1 002 622	37 097 014

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Jeløy Moss Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jeløy Moss Borettslag

Styreleder	Andreas Walstad Kleven (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Anne Britt Vrålstad (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Yuri Pavel Sotomayor Ipaz (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Jeløy Moss Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jeløy Moss Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-23 13:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Jeløy Moss Borettslag,
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinær generalforsamling Torsdag 08.05.2025.

Moss, den _____

_____
(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 37 i JELØY MOSS BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 992484535

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.11.2025 kl. 13.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.11.2025 kl. 13.37

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1297679-1/200 15.11.2022 13:50 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 1 300 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SKOU PATRICK VESLEHAUG
FØDT: 19.09.1989 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/1307563-1/200 17.11.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 1 930 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2023/447553-1/200 - 02.05.2023 14:00 *** ENDRING VED FUSJON

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2008/68866-2/201 23.04.2008 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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.

Proptech

5/11-25

AD. DERES REF: Propr AS - SALG AV ANDEL I BORETTSLAG.

Andel nr.:**37** i borettslaget **Jeløy Moss** tilknyttet leilighet: **Øisteins gate 2 H**
Andelseier(e): **Patrick Veslehaug Skou.**
Borettslagets organisasjonsnummer:**992 484 535**.
Byggeår: **2008**. Gnr:**1**. Bnr:**2758** i Moss kommune

Vi har mottatt melding om at De har fått i oppdrag å selge ovennevnte andel. I den forbindelse kan vi opplyse følgende:

Panteheftelser etc.
Når det gjelder evt. panteheftelser, borettslagets pant og prioritet for denne henvises slike forespørsler til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag, 5788 Kinsarvik. Tlf: 32 11 88 00. Faks: 32 11 86 02, e-post: tinglysning@statkart.no, Internett: www.tinglysing.no

☒ Det kan opplyses at andelen er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Borettslaget er tilknyttet sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.
Tilbyder av ordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalens varighet: Til den sies opp av en av partene.
Vilkår for oppsigelse: Avtalen kan sies opp fra sikringsfondet dersom kravene for deltagelse ikke lenger er oppfylt. Avtalen kan sies opp fra borettslaget innen 1.desember, med virkning fra kommende årsskifte.

☐ Det kan opplyses at andelen ikke er sikret i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesobligasjon og forsikring.
Vi kan bekrefte at fellesobligasjonen for summen av borettinnskuddslånene er tinglyst og at borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA. **Polisens nummer:82399234 .**

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var andelens andel av inntekter: kr 2.026,-, utgifter kr 47.576,- og annen formue: kr 28.246,-. Gjeld pr d.d. er på kr 975.284,-. Opprinnelig innskudd kr: 383.000,-.

Borettslagets totale gjeld/saldo lån er pr *5/11 kr 36.085.508,-.*

Merk: Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Felleskostnader/lån/lånebetingelser.
Den månedlige felleskostnad er p.t. kr **12.802,-,** hvorav kr 4.339,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Andre evt. tilleggsutgifter: **ikke kjent.**

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Borettslagets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Evt. restanser felleskostnader: kr 2.156,-.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 4,47 %**.** Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 8.463,-, hvorav renter utgjør kr.3.857,- og avdrag utgjør kr.4.606,-.
Lånets løpetid: **2043**.
Lånenr. 11502309 10. Bankforbindelse: Den Norske Sats Husbank
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Borettslaget har vedtektsfestet IN- ordning. Forretningsfører opplyser om at IN-ordning aldri har vært ikraftsatt. Det er aldri inngått avtaler mellom borettslaget, långiver og forretningsfører. Dette til orientering.

For borettslaget med IN-ordning opplyses det at det er faste terminer for nedbetaling av fellesgjeld. Boligbyggelaget bør kontaktes for informasjon om hva terminer som gjelder ved nedbetaling.

Forkjøpsrett.
De øvrige andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer av boligbyggelaget har IKKE forkjøpsrett til andelen.

Styrets godkjennelse.
☒ Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre, og søknad om godkjennelse av ny andelseier skal oversendes Vansjø BBL sammen med melding om eierskifte.

☐ Kjøper skal ikke godkjennes av borettslagets styre, men melding om eierskifte må oversendes Vansjø BBL.

Boligbyggelagets gebyr i forbindelse med overdragelsen er p.t. for denne type overdragelse kr 5.995,- (inkl.moms)

Lov om Borettslag, vedtekter og ordensregler.
Det kan opplyses at det i tilknyttede borettslag er boplikt for alle andelseiere.
Borettslagsloven §5-2 sier «Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel» Unntak er ved arv.
Ved utleie av bolig i tilknyttet borettslag er hovedregelen at boligen ikke kan leies ut før

andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Styret skal alltid godkjenne utleie. For nærmere regler om utleie se borettslagets vedtekter, og som vedlegges.
Det vises også til borettslagets ordensregler om husdyrhold, og som vedlegges.

Siste års regnskap, årsberetning og generalforsamlingsprotokoll vedlegges.
Borettslagets styreleder er for tiden Karina Haukeland.
Epost styret: jeloymoss.brl@mittvbbl.no

Garasje
☒ I våre papirer fremkommer det at det følger garasjeplass med andelen. Det kan dog være gjort disposisjoner fra styret i borettslaget eller fra selger som medfører at status for garasjeplass er endret, og at endringen ikke er opplyst forretningsfører. Det anbefales derfor at status garasjeplass avklares med styreleder i borettslaget og med selger.
☐ Det følger ikke med garasjeplass for andelen.

Medlemskap i Vansjø Boligbyggelag.

☐ For å bli andelseier er kjøper(e) av leiligheten forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL. **Kjøper(e) må være innmeldt før overtakelsen.**

☒ Kjøper(e) er ikke forpliktet til å tegne medlemskap i Vansjø BBL.

Andelstegning i Vansjø BBL koster kr 350,- pr. medlemskap (+ kr 300,- kontingent) og bes i riktig tilfelle, innbetalt via tilsendt giro eller via vår hjemmeside
https://www.vbbl.no/for-deg/medlem/bli-medlem/

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

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).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 2758 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.11.2025 kl. 13.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.11.2025 kl. 13.37

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/325171-1/200 22.04.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 68 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
JELØY MOSS BORETTSLAG
ORG.NR: 992 484 535

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:

1997/4972-1/87 30.06.1997 **BESTEMMELSE OM VEG**
Overført fra: KNR: 0104 GNR: 1 BNR: 2758 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

2001/11984-1/87 20.12.2001 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 1249
Overført fra: KNR: 0104 GNR: 1 BNR: 2758 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

2006/278233-2/200 13.06.2006 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Det skal ikke kunne etableres dagligvareforretning på eiendommen.
Overført fra: KNR: 0104 GNR: 1 BNR: 2758 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

2008/73196-1/200 25.01.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2008/73218-1/200 25.01.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 1249
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2008/325235-1/200 22.04.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 54 770 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2008/376112-1/200 09.05.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 1182
Bestemmelse om adkomstrett

2008/376189-1/200 09.05.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 1 BNR: 1182
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2008/494071-2/200 17.06.2008 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 13 690 000
Panthaver: BORETTSLAGET ANDELSEIERE I FELLESSKAP
LØPENR: 8605593

GRUNNDATA

901575-1/87 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

1927/906626-1/87 21.01.1927 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
PARSELL AV GNR 1 BNR 1182
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/922233-1/87 02.06.1936 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Øisteinsgate 2 a og b
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/1665-1/87 24.02.1989 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
PARSELL AV GNR 1 BNR 2759
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/5041-1/87 11.06.2002 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0104 GNR: 1 BNR: 2759

2004/8053-1/87 19.08.2004 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1252/2412
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1160/2412

2006/517675-1/200 26.10.2006 **OPPHEVELSE AV SEKSJONERING**
Oppheving av:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1252/2412
SNR: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1160/2412

2020/433300-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 1 BNR: 2758

2024/690605-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 1 BNR: 2758

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.

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

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2758	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øisteins gate 2H, 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner under 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** 3 122 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 120 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal	3 122 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Framtidig
	Områdenavn	B&A

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 122 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** K26

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	337
Navn	Kanalområdet Nord - Jeløy
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/68/Best337.pdf
Delarealer	**Delareal** 182 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 2 940 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** B/F/K 3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	473
Navn	Fv. 317 Helgerødgata - Kanalbrua

Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsbestemmelser til områderegulering (PBL § 12-2) for

KANALOMRÅDET NORD - JELØY

Moss kommune

ID 337

Planbestemmelser datert: 12.05.2010

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.05.2012 og 18.06.2012

Dato for bystyrets godkjenning:18.06.2012

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

Bolig (Rp1110)
Fritid/Turistformål (Rp1170)
Industri (Rp1340)
Energianlegg: Trafo (Rp1510)
Avløpsanlegg: Pumpestasjon og tømmestasjon bobiler (Rp1542)
Lekeplass (Rp1610)
Bolig/ forretning/ kontor (Rp1802)
Forretning/ kontor (Rp 1810)
Forretning/ kontor/ industri (Rp 1811)
Kontor/ industri (Rp 1830)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

Kjøreveg (Rp2011)
Fortau (Rp2012)
Torg (Rp2013)
Gatetun (Rp2014)
Gangvei (Rp2016)
Annen veggrunn: grøntareal (Rp2019)
Parkeringsplass (Rp2082)
Kai (Rp2041)

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

Park (Rp3050)
Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, § 12-5 nr 6

Havneområde i sjø (Rp6220)
Småbåthavn (Rp6230)
Friluftsområde i sjø (Rp6710)

2 Hensynssoner (PBL § 12-6)

2.1 Verneverdig bebyggelse og utbyggingsrekkefølge

Det er avsatt to hensynssoner (skravert) i deler av havneområdene i planen: H500 er verneverdig bebyggelse, samt H800 som viser utvidelsesmulighet for småbåthavn.

3 Bestemmelser (PBL § 12-7)

3.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.1)

3.1.1 GRØNNSTRUKTUR

PARK: Avsatt park ved Jeløybroa skal gis en tiltalende utforming som en avslutning på Kalnalparken.

VEGETASJONSSKJERMER: Områdene skal beplantes med avskjermende vegetasjon, og fungere som grønne skiller mellom trafikkområder og bebyggelse, eller skjerme mot ruvende bebyggelse.

3.1.2 ESTETIKK

Estetiske retningslinjer for Moss sentrum, av 27.03.2006, gjelder for planområdet.
Det skal legges vekt på estetikk i bygningers form, arkitektur og materialvalg. Ny eller endret bebyggelse skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende miljø og eksisterende bebyggelse. Materialbruken skal tilpasses bygningsvolumene på en slik måte at bebyggelsen fremstår som et slektskap av individuelle volumer. Bebyggelsens farger skal dokumenteres i byggesøknad.
I forbindelse med utarbeiding av byggesøknad ved etablering av virksomhet som krever store utearealer til parkering og trafikkmanøvrering, skal det vurderes og redegjøres for forming av arealene og bruk av vegetasjon, kantmarkering og terrengsprang egnet til å bryte opp og strukturere store ubrutte flater. Det er viktig å visuelt skille ulike trafikkarealer, spesielt fotgjengerarealer fra øvrige trafikkarealer.
I større næringsområder skal det søkes å motvirke barrierer i form av lange gjerder og store trafikkarealer.

3.1.3 OMRÅDENE B1-8: Boliger

Områder avsatt med gul farge, merket med B1-8 skal benyttes til boliger samt tilhørende parkering.
Byggehøyder:
B1 og B6: Prosent BYA=100%. Maks gesimshøyde kote 14,5 og maks mønehøyde kote 17,5. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 16. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
B2-5: Prosent BYA=100%. Maks gesimshøyde kote 11,6 og maks mønehøyde kote 14,6. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 13. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
B7: Prosent BYA=50%. Mot Øisteinsgate: Maks gesimshøyde kote 14,5 og maks mønehøyde kote 16. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 15,5. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
Mot Værftsgata: Maks gesimshøyde kote 11,6 og maks mønehøyde kote 14,6. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 12,6. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.

B8: Prosent BYA=50%. Maks gesimshøyde kote 19,3 og maks mønehøyde kote 21. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 20,5. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.

3.1.4 OMRÅDE I1: Industri

Område avsatt med lilla farge, merket med I1 kan benyttes til industri og lager, samt tilhørende parkering. Eventuell utvendig lagring på eiendom skal være avskjermet med gjerde eller vegetasjonsbelte, slik at dette ikke virker skjemmende for omgivelsene. Prosent BYA=50%. Byggehøyde: Maks mønehøyde er kote 15. Gulv i 1.etasje skal ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare.

3.1.5 OMRÅDE FOR ENERGIANLEGG: Trafo

I område avsatt til energianlegg kan det oppføres transformatorstasjon. Prosent BYA=100%. Området skal holdes ryddig og tiltalende. Skjermvegetasjon er tillatt. Adkomst for drift og vedlikehold av trafo skal være sikret. Maks mønehøyde er kote 17. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare.

3.1.6 OMRÅDE FOR AVLØPSANLEGG: Pumpestasjon

I områder avsatt til avløpsanlegg kan det oppføres pumpestasjon. Prosent BYA=50% for VA1 og 100% for VA2 og VA3.
VA3 er tømmeanlegg for septiktank fra lystbåter og tømmestasjon for bobiler .
Områdene skal holdes ryddige og tiltalende. Skjermvegetasjon er tillatt. Adkomst for drift og vedlikehold av pumpestasjon og tømmeanlegg for lystbåter og bobiler skal være sikret. Maks mønehøyde kote 5. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare.

3.1.7 LEKEPLASSER

Avsatte lekeplasser er lekeområder for boligområdene B1-8. Disse skal inneholde nødvendig utstyr for lek og rekreasjon, og skal være ferdig opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen. Arealene skal være tilstrekkelig sikret mot offentlige trafikkområder, slik at barn får trygge oppvekstvilkår.

3.1.8 OMRÅDENE B/F/K1-4: Bolig/ forretning/ kontor

I områdene B/F/K1-5 kan det oppføres boliger, forretninger og/ eller kontor, samt tilhørende parkering. Forretninger skal fortrinnsvis ligge i 1.etasje.
Byggehøyder og grad av utnytting:
B/F/K1: Prosent BYA=70%. Maks byggehøyde kote 18. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare. Maks byggehøyde kote 15,5 mot øst (trafo).
B/F/K2: : Prosent BYA=55%. Maks gesimshøyde kote 18 og maks mønehøyde kote 20. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 19. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
B/F/K3: Prosent BYA=60%.
Mot Helgerødgata: maks gesimshøyde kote 22, maks mønehøyde kote 24, og maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 21.
Mot Harald Hårfagres gate, Øisteins Gate og Sverres gate: Maks gesimshøyde kote 18, maks mønehøyde kote 20, og maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 19. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
B/F/K4: Prosent BYA=60%. Maks gesimshøyde kote 16 og maks mønehøyde kote 18. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 17. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.
B/F/K5: Prosent BYA=50%. Maks byggehøyde kote 19,5. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare.

3.1.9 OMRÅDE F/K1: Forretning/ kontor
I område F/K1 kan det oppføres forretninger og/ eller kontor. Prosent BYA=100%. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare. Maks gesimshøyde kote 11 og maks mønehøyde kote 14. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 12,5. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.

3.1.10 OMRÅDENE F/K/I1-3: Forretning/ kontor/ industri
F/K/I1: Prosent BYA=60% eksklusiv parkering, og 85% inklusiv parkering. Området kan benyttes til lagerhaller for innendørs lagring av småbåter, samt tilhørende parkering. Tilhørende maritim service-virksomhet er tillatt innpasset, så lenge dette ikke utgjør over 20% av samlet bruksareal.
Maks gesimshøyde kote 23,5 og maks mønehøyde kote 27,5. Gulv i 1.etasje bør ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare.
F/K/I2: Prosent BYA=70% eksklusiv parkering, og 90% inklusiv parkering. Området kan benyttes til forretning, kontor og/ eller lett industrivirksomhet med tilhørende parkering. Det kan ikke drives virksomhet som nedfører sjenerende utslipp av lukt, røyk eller støy. Maks byggehøyde kote 18,5.
F/K/I3: Prosent BYA=70% eksklusiv parkering, og 90% inklusiv parkering. Området kan benyttes til forretning, kontor og/ eller lett industrivirksomhet med tilhørende parkering. Det kan ikke drives virksomhet som nedfører sjenerende utslipp av lukt, røyk eller støy. Maks gesimshøyde kote 11 og maks mønehøyde kote 14. Maks gesimshøyde på arker eller takoppløft kote 12,5. Eventuelle arker og/eller takoppløft kan maksimalt utgjøre 1/3 av takflaten.

3.1.11 OMRÅDE K/I1: Kontor/ industri
I område K/I1 kan det oppføres kontor, og/ eller industri samt tilhørende parkering. Prosent BYA=50%. Eventuell utelagring skal i størst mulig grad være avskjermet.
Byggehøyder:
Maks byggehøyde kote 22,5. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare.

3.1.12 Kai1 og 2
Kaiområdene skal holdes fri for bebyggelse. Nødvendige kai- og havneinnretninger tillates oppført. Korttidslagring for utskipning og service er tillatt, men langtidslagring skal unngås.

3.1.13 Fritid/Turistformål
Området kan benyttes til oppføring av servicebygning for båtturister, samt brukere av Småbåthavn 2. Maks byggehøyde kote 8,5. Gulv i 1.etasje kan ikke ligge lavere enn kote 2,5 på grunn av flomfare. BYA=100%.

3.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.2)

3.2.1 TURVEG
Avsatt turveg er brygge/ strandpromenade for allmennheten langs Kanalen og småbåthavn, som skal holdes fri for ferdselshinder. All form for lagring er forbudt. Bryggen kan også benyttes som gjestebrygge i den utstrekning det foreligger avtale med Moss Havn om dette, og under forutsetning av det ikke er til hinder for allmenn ferdsel i Kanalen eller i småbåthavnene. Området benyttes også som adkomst til småbåthavn 1 og 2, og landfester for flytebrygger og tilhørende innretninger er tillatt.

3.3 Grenseverdier og miljøkvalitet (PBL § 12-7.3)

3.3.1 STØY

Støy fra virksomhetene skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". (Jf også veileder TA-2115. For innendørs støy viser retningslinjen til kravene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, med tilhørende standard NS 8175 klasse C.)
Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå mest mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærmiljøet. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.

3.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7.4)

3.4.1 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjekter og for utforming av trafikkanlegg for alle trafikkantgrupper. Det skal sikres brukbar utforming av bebyggelse og uterom for alle. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

3.4.2 REKLAME/ LYS

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og omgivelsene. Det skal velges armaturer slik at blending av boligbebyggelse/ boliger unngås.
Innenfor større naturlig sammenhengende områder skal det tilstrebes enhetlig bruk av lysarmaturer og vegmøblering. Bruk av skilt og andre reklameeffekter skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.

3.4.3 BOLIGERS UTEOPPHOLDSAREAL

Til hver boenhet skal det avsettes minimum 30 m^2 uteoppholdsareal. For område B/F/K1 kan opp til 15 m^2 være på terrasser/ tak, og øvrig areal skal være på terreng. Dette kan gjøres enkeltvis for hver boenhet, eller som samlede fellesløsninger for flere boenheter. Uteoppholdsarealer og fellesløsninger skal være ferdigstilt samtidig med boenheten. L1 tas med i beregninger for B1-3, og L2-3 tas med i beregningen for B4-6.

3.4.4 PARK OG LEK

Områder for park og lek skal opparbeides til en høy, funksjonell og estetisk god standard. Det skal tilrettelegges for variert lek og opphold. Eksisterende vegetasjon forutsettes bevart i størst mulig grad. Park og lekearealer skal i nødvendig grad sikres mot tilleggende trafikkområder og parkeringsarealer.

3.5 Verneverdige bygninger (PBL § 12-7.6)

3.5.1 Det tillates ikke endringer i eksisterende fasade, takform og materialbruk på bygninger merket som verneverdige.

3.6 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (PBL § 12-7.7)

3.6.1 GATETUN

Motorisert ferdsel på områder avsatt som gatetun kan kun skje på de myke trafikkanters vilkår, og begrenses til et minimum (adkomst og varelevering). Det skal ikke være

gjennomgangstrafikk, og miljøgaten skal gis en opparbeidelse med høy estetisk standard og materialbruk.

3.6.2 KRAV TIL PARKERINGSDEKNING

Detaljvarehandel: Kundeparkering 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal. 2 plasser for ansatte pr. handelsenhet. Det skal videre avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

Kjøpesenter (regnes fra 3.000m^2 samlet bruksareal og oppover): 2 plasser pr. 100 m^2 bruksareal. Det skal i tillegg avsettes lasteareal for vare- og lastebiler, samt antall P-plasser for ansatte i samsvar med antatt behov.

Kontor, administrasjon: Minimum 1 plass pr. 150 m^2 kontorareal. Maksimum 1 plass pr. 100 m^2 kontorareal.

Service, tjenester: 1 plass pr. 100 m^2 bruksareal. 2 plasser for ansatte pr. service-/ tjeneste-enhet.

Bolig: 4-5 roms leilighet: 1 plass pr. leilighet

3 roms leilighet: 0,8 plass pr. leilighet

2 roms leilighet: 0,6 plass pr. leilighet

1 roms hybler og omsorgsboliger: 0,3 plass pr. leilighet/ hybel

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende og boligparkering kan kravene til parkeringsdekning reduseres med 25-50% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.

3.7 Tilknytningsplikt for vannbåren varme (PBL § 12-7.8)

3.7.1 Ny bebyggelse ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og skal være tilrettelagt for tilknytning til fjernvarme – jf PBL § 27-5. 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.

3.8 Retningslinje for drifts- og skjøtselstiltak (PBL § 12-7.9)

3.8.1 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Eksisterende vegetasjon skal bevares og suppleres etter behov. Drifts- og skjøtselsansvar tilligger vegholder.

3.8.2 VEGETASJONSSKJERMER

For vegetasjonsskjermer ligger ansvaret for drifts- og skjøtselstiltak for vegetasjonen til tilliggende byggeområde eller parkeringsområde.
Områdene skal til enhver tid ha vegetasjon og trær som er egnet til formålet. Det tillates lokale åpninger for eventuelle gangveger.

3.9 Rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen (PBL § 12-7.10)

3.9.1 Skravert sjøområde merket "H800 – Trinn2" kan først utlegges og benyttes som småbåthavn dersom det kan dokumenteres ytterligere behov etter at områdene for småbåthavner er fullt utbygget, og har fullt belegg.

3.9.2 Innenfor planområdet kan det samlet etableres inntil 250 nye boliger, 3000 m^2 ny forretningsbebyggelse og 2000 m^2 ny kontorbebyggelse, samt i tillegg båthotell og båthavn. Når det er etablert et forbedret vegsystem mellom Jeløy og Moss sentrum (fastlandssiden), som har større avviklingskapasitet enn dagens system, kan denne

utbyggingsbegrensningen heves, tilsvarende økt kapasitet. Hvor stor økning dette er, fastlegges etter en høring av Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold. Blir kommunen som planmyndighet ikke enig med disse myndigheter om nytt utbyggingstak, skal dette løses på vanlig måte som reguleringsendring etter Plan- og bygningslovens bestemmelser.

3.10 Krav om detaljregulering for delområder (PBL § 12-7.11)

3.10.1 Områdene K/I1, Kai1, Kai2, Servicebrygge, Trinn 2 (utvidelse av småbåthavn), F/K/I1 (båthotell) og B/F/K1 og 5 med tilliggende gatetun kan først utbygges etter at det er utarbeidet detaljplan etter PBL § 12-3.
Detaljreguleringsplan kan avvike fra områdereguleringsplanen med hensyn til formålsgrense, byggegrenser og utbyggingsrammer, dersom dette etter planmyndighetenes vurdering bidrar til økte kvaliteter i utbyggingsprosjektet, uten å redusere kvaliteten i tilliggende gatetun, bryggeanlegg og andre allment tilgjengelige arealer i strandsonen mot Mossesundet.
For øvrige arealer og områder i planen stilles det ikke krav om ytterligere utarbeidelse av detaljplan før utbygging kan skje.

3.11 Nærmere undersøkelser (PBL § 12-7.12)

3.11.1 Ved byggetiltak i området skal grunnen undersøkes for eventuell forurensning. Undersøkelsene gjennomføres i samsvar med gjeldende forurensningsforskrift (Rap. 95/09 SFT: Håndtering av grunnforurensningssaker).

3.11.2 Dersom det under anleggsarbeider treffes på kulturminner under vann, eller automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.12 Offentlige arealer og fellesarealer (PBL § 12-7.14)

3.12.1 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Alle kjøreveger, fortau, annen veggrunn og avsatt areal merket "Torg" er offentlige.

3.12.2 GANGVEIER OG PARKER
Alle områder avsatt til park og gangvei (strandpromenade) er offentlige.

3.12.3 LEKEPLASSER
Alle områder avsatt til lek er felles for tilliggende boligbebyggelse.

3.12.4 PARKERINGSPLASSER
P1, P2 og P3 er felles for tilliggende boligbebyggelse. P4 er parkeringsareal for F/K1. P5a og b (Fisketorget) og P6 er offentlig parkering. For P5b er det også tillatt med vareinntak for F/K1. I område P6 kan det etableres 5 oppstillingsplasser for bobiler, med tilknytning til strøm.
Område merket P i område F/K/I1 er parkering tilhørende båthotellet og næringsvirksomhet i dette området. Det skal gis nærmere detaljering gjennom detaljplan.

3.12.5 SJØOMRÅDER
Småbåthavn 1 er felles for F/K/I1, B/F/K1 og B/F/K5. Småbåthavn 2 og friluftsområde (fiske) er offentlige.
Havneområde i sjø er offentlig, og kan benyttes av tilliggende industrivirksomheter.
Servicebrygge tilliggende Kai2 tilhører F/K/I1.

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.

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

SENTRUMSPLAN MOSS
PLANBESTEMMELSER



REVIDERT I HENHOLD TIL BYSTYRETS VEDTAK 15.06.2015

INNHOLD

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

Vedlegg **Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**

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

Planens dokumenter
Juridisk bindende dokumenter:
- Plankart datert 15.06.2015
- Bestemmelser datert 15.06.2015
- Gjeldende reguleringsplaner, jf. § 1.1

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

1. GENERELT FOR HELE PLANOMRÅDET
PBL. §11-9

1.1 PLANKRAV

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

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

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

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

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

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

1.2 UTBYGGINGSAVTALER
Det skal inngås utbyggingsavtale etter pbl. kap.17 for planer og prosjekter som gir utbygging på mer enn 20 boenheter eller næringsbygg og offentlige institusjoner på mer enn 2000 m^2 BRA. For prosjekter under disse grenseverdiene skal utbyggingsavtale vurderes i hvert enkelt tilfelle.

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

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

1.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR
Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger, eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme. Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten.

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

1.4 REKKEFØLGEKRAV

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

1.5 FUNKSJONSKRAV

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

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

Strukturlyd og vibrasjoner
Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige $L_{A,max}$ 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til $V_{w,95}$ = 0,3 mm/s. Dette samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.
Om nødvendig skal avbøtende tiltak fastsettes i reguleringsplan.

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

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

Uteoppholdsareal og lekeplasser
Innenfor områder avsatt til sentrumsformål er det krav til minimum 15 m^2 uteareal per boenhet. I øvrige områder er det krav til minimum 25 m^2 uteareal per boenhet. Ved bruksendring kan kravet reduseres til 15 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Utearealet kan ivaretas på balkong og takterasse.

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

For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m^2 pr. 25 boenheter. Kvartalslekeplass skal minimum anlegges for hver 150 boliger. Arealet skal være minst 1,5 dekar. Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal. Felles uterom skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6 ESTETIKK OG LANDSKAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved byggetiltak som overskrider 5000 m^2 BRA kan kommunen kreve en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for:
- muligheter for å innpasse offentlige byrom/forbindelser i/gjennom området
- muligheter for publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom
- muligheter for å styrke grønnstruktur, landskap, gate- og bebyggelsesstruktur
- muligheter for bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet, og fjerning av eventuell overflateparkering i planområdet og tilstøtende gater.

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

2.1 GENERELLE BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDER

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

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

Minste boligstørrelse
Nye boliger bør ikke være mindre enn 35 m^2 BRA, ekskludert bodareal. Maksimum 25 % av bygningens bruksareal tillates benyttet til ettroms leiligheter.

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

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

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

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

Kategori 1 - Gågata, målsetning om 100 % aktivt fasadeliv i førsteetasje ved bruksendring og nybygg. Det tillattes kun besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.

Kategori 2
Målsetning om 80-100 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger:

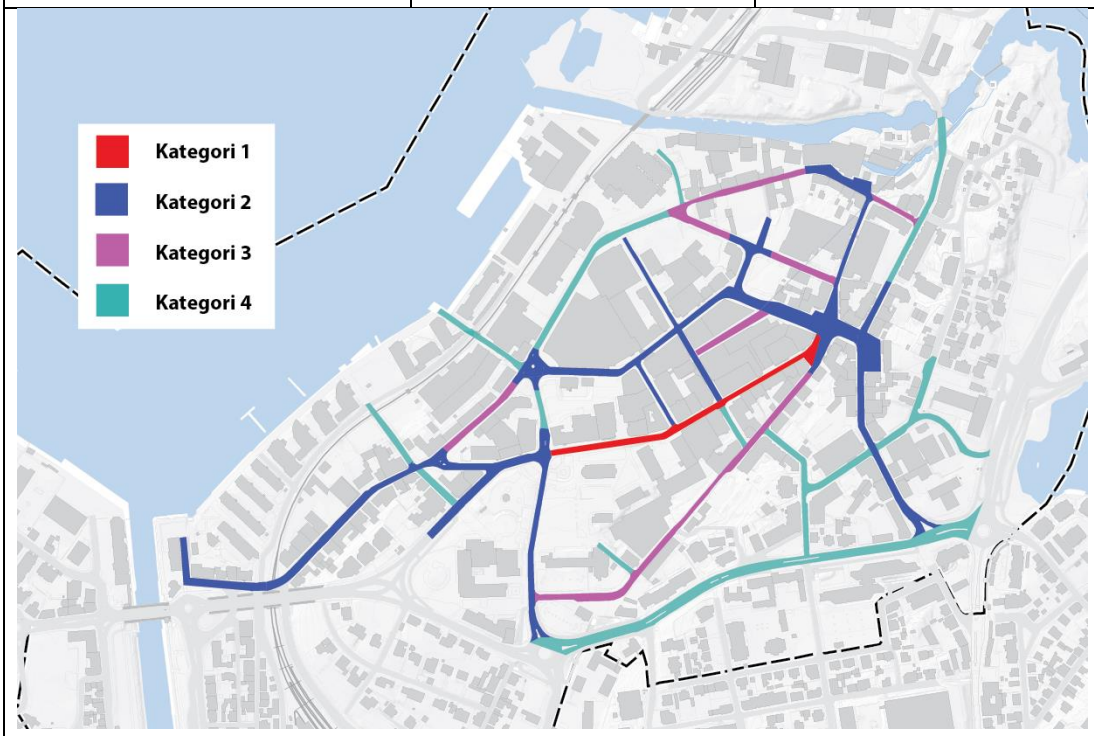
- Heinrich Gerners gate (delvis)
- Møllergata
- Kongens gate (delvis)
- Torggata
- Dronningens gate
- Prinsens gate
- Ibsens gate
- Th. Petersons gate
- Storgata (delvis)
- Rådhusgata (delvis)
- Kirkegata (delvis)
- Jeløgata

Kategori 3
Målsetning om 50 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger:

- Heinrich Gerners gate (delvis)
- Gudes gate
- Gate mellom Torggata og Prinsens gate
- Prinsens gate
- Storgata (delvis)
- Skoggata

Kategori 4
Målsetning om 25 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger. Alternativt kan minimum 50 % av bygningens bruksareal i førsteetasje tilrettelegges for næringsvirksomhet.

- Storgata (delvis)
- Ny adkomst til Verket
- Sundstredet
- Kirkegata (delvis)
- Fleichers gate
- Kongens gate (nordre del)
- Wulfsbergs gate
- Gregers gate
- Svaebakken
- Kronprinsens gate
- Holteløkka
- Vogst gate (Rv 19)



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

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

2.2 SENTRUMSFORMÅL (S-OMRÅDER)

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

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

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal

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

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

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

Høyhusområde S32
I kvartal S32 kan det tillates høyhus opp til angitt maksimal kotehøyde dersom bebyggelsen:
- Ikke har dybde på mer enn 16 meter
- Ivaretar gode solforhold og viktige siktlinjer
- Vektlegger høy arkitektonisk kvalitet
- Har god sammenheng med omgivelsene med hensyn til bebyggelse og gatestruktur.

Dersom ny bebyggelse i kvartal S32 overstiger kote +42 meter, utløses krav til etablering av torg på minimum 700 m^2. Torget skal være offentlig tilgjengelig og ligge i direkte tilknytning til Kongens gate og Vogts gate. Bygninger i tilknytning til torget skal ha publikumsrettet virksomhet i førsteetasje og hovedinngang som henvender seg mot torget.

2.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (OP-OMRÅDER)

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

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

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal

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

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

2.4 BOLIGFORMÅL (B-OMRÅDER)

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

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

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

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

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

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

Før øvrige områder gjelder utnyttelsesgrad som angitt i tabellen under:

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

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

2.5 NÆRINGSVIRKSOMHET (N-OMRÅDER)

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

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

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

Område N1 og N2 - Mølla
Dersom eksisterende virksomhet opphører skal det etableres gang- og sykkelvei gjennom området.

2.6 KOMBINERT FORMÅL (K-OMRÅDER)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K12	80 %	Kote +42 m	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	
K13	60 %	Kote +40 m Kote +44 m Kote +46 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	75 % boligandel av totalt bruks-areal
K14	75 %	Kote +30 m	Forretning/ kontor/ tjenesteyting	
K15	60 %	Kote +30 m Kote +32 m Kote +34 m Kote +40 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	25 % boligandel av totalt bruks-areal
K16	75 %	Kote +32 m Kote +29 m Kote +26 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	25 % boligandel av totalt bruks-area
K17	30 %	Kote +26 m	Bolig/forretning/ kontor/tjenesteyting	50 % boligandel av totalt bruks-area
K18-21	Plan for jernba-ne, riksveg og havn	Plan for jernbane, riksveg og havn	Bolig/forretning/ kontor	75 % boligandel av totalt bruks-areal
K22-23	Plan for Kanal-området Nord - Jeløy	Plan for Kanalom-rådet Nord - Jeløy	Bolig/forretning/ kontor	
K24	Plan for Kanal-området Nord – Jeløy	Plan for Kanalom-rådet Nord – Jeløy	Forretning/kontor/ industri	
K25-26	Plan for Kanal-området Nord – Jeløy	Plan for Kanalom-rådet Nord – Jeløy	Bolig/forretning/ kontor	
K27	Plan for Kanal-området Nord – Jeløy	Plan for Kanalom-rådet Nord – Jeløy	Forretning/kontor	
K28	Plan for Kanal-området Nord - Jeløy	Plan for Kanalom-rådet Nord - Jeløy	Bolig/forretning/ kontor	
K29-31	Plan for Glass-verktomta	Plan for Glassverk-tomta	Bolig/forretning/ kontor	
K32	Områderegule-ring for Sjøsi-den	Områderegulering for Sjøsiden	Områderegulering for Sjøsiden	
K33	Områderegule-ring for Sjøsi-den	Områderegulering for Sjøsiden	Ferje/Områderegulering for Sjøsiden	

2.7 ENERGIANLEGG

Mossefossen kraftverk, E1
Området skal benyttes til kraftverk. Maksimalt tillatt % BYA = 75 %, og maksimalt tillatt bygge-høyde 12 kote + 12 m. Området skal holdes ryddig og tiltalende.

Transformatorstasjon, E2
Området skal benyttes til transformatorstasjon. Maksimalt tillatt % BYA = 75 %, og maksimalt tillatt byggehøyde er kote +17 m. Området skal holdes ryddig og tiltalende.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
PBL §§ 11-7 nr. 2 og 11.10

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

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

3.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg på jernbanen, o_GS1
Det skal undersøkes hvorvidt det er teknisk og økonomisk mulig å etablere en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Verket til Sjøsiden på eksisterende jernbanelinje - herunder forholdet til dagens industrivirksomhet på Mølla.
Inntil ny jernbanetrasé er tatt i bruk og eksisterende trasé er frigitt, er det ikke tillatt med annet formål enn jernbanedrift.

Gang- og sykkelvegbro over Mosseelva, o_GS2-3
Det skal etableres nye gang- og sykkelvegbroer over Mosseelva. Ved utforming av broanleggene skal det vektlegges høy materialkvalitet, tilpasning til det kulturhistoriske miljøet rundt elva, og universell utforming.

3.3 PARKERING
Områdene skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal sikres gode forhold for myke trafikanter og tydelig skille mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parkeringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

3.4 RV 19
Det skal planlegges ny trasé for Rv 19 innenfor den korridoren som er anvist i kartet.
Når ny Rv 19 er etablert skal dagens trase gjennom sentrum omdannes til bygate hvor gående, syklende og kollektiv prioriteres. Gaten skal gis et grønt preg som understreker forbindelse mellom Vansjø/Nesparken og sentrum/Sjøsiden.

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

3.6 KRYSSING MELLOM NY RV 19 OG NY JERNBANE
Det er en intensjon at løsningen for kryssing mellom ny trasé for Rv 19 og ny trasé for jernbanen skal være avklart i god tid før jernbaneutbyggingen starter.

4. GRØNNSTRUKTUR
PBL §§ 11-7 nr. 3 og 11.10

4.1 FRIOMRÅDER

Friområde, o_F1-5
Friområder skal benyttes som offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder. Etablering av gangveier og mindre anlegg for lek og opphold er tillatt såfremt hensynet til områdenes naturpreg, terreng og biologiske mangfold ivaretas.

4.2 PARKFORMÅL

Rabben, o_Park1
Området skal utvikles til et offentlig parkområde. Parken skal inneholde aktiviteter rettet mot et bredt segment av befolkningen, herunder en gjennomgående sjøpromenade. Paviljonger for beverting, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Mosseelvas nordre bredde, o_Park2-4
Området skal utvikles til et offentlig parkområde etter kriteriene listet opp under bestemmelse for hensynssone H570_2.

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

Konventionsplassen, o_Park5
Området skal utvikles til et offentlig byrom i overgangen mellom tilliggende gater og grøntområder. Det skal legges vekt på helhetlig design og høy materialkvalitet.

Nedre Bjerget, o_Park6
Området skal være offentlig tilgjengelig, og det skal etableres en gjennomgående turvei fra Storebro til Nesparken. Områdets naturpreg og biologiske mangfold skal tillegges særlig vekt ved tiltak i området.

Nesparken, o_Park7
Området skal videreutvikles som et offentlig parkområde. Arealer for idrett, rekreasjon og større arrangementer skal prioriteres. Paviljonger for beverting, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune. Eksisterende, privat virksomhet i området tillates opprettholdt og vedlikeholdt.

Bjerget, o_Park8-9
Områdenes naturlige vegetasjon og terreng skal opprettholdes. Mindre tiltak knyttet til offentlig tilgjengelighet, opphold og lek er tillatt.

Basartaket o_Park10
Parken skal opprettholdes som et offentlig tilgjengelig område med mulighet for opphold. Gangforbindelsen til Basarbygningen skal ivaretas ved nye tiltak i området.

Bryggeriparken, o_Park11
Området skal utvikles til offentlig parkområde. Den historiske hagen skal bevares og samspillet med fredet og bevaringsverdig bebyggelse skal opprettholdes.

Kong Haakons plass, o_Park12
Området skal opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet byrom.

Kirkeparken og Rådhusparken, o_Park13-15
Området skal videreutvikles som et offentlig parkområde med funksjoner rettet seg mot et bredt spekter av befolkningen. Arealer for opphold, lek og kulturelle arrangementer, skal prioriteres. Tiltak og funksjoner skal tilpasses områdets karakter, og parkrommet skal ha høy arkitektonisk kvalitet på vegetasjon, byromsmøblement, anlegg og installasjoner. Kirkens funksjonelle og fysiske behov skal løses som en integrert del av parkrommet. Alle tiltak i parkene må tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet. Paviljonger for beverting, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Storgata/Kirkegata, o_Park16
Området bør opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet byrom. Større trær bør bevares.

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

Strandpromenaden, o_Park19-20
Området skal opprettholdes som et offentlig tilgjengelig byrom, og ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Sjøsiden, Kanalen, sentrum og Verket.

Kanalparken og Bystranda, o_Park21-22
Området skal ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Sjøsiden, Kanalen, sentrum og Verket. Videre skal begge sider av Kanalen utvikles til et helhetlig, offentlig parkområde med funksjoner som retter seg mot et bredt spekter av befolkningen. Arealer for opphold, lek, bading og annen fysisk aktivitet, skal prioriteres. Alle tiltak må tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet. Paviljonger for beverting, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

Kanalen nordre og Jeløy, o_Park23
Området skal være offentlig tilgjengelig, og ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Kanalen.

Rådhusaksen, o_Park24-25
Områdene skal ha parkmessig opparbeidelse, være offentlig tilgjengelig, og utformes som del av et sammenhengende byrom fra rådhuset til Kanalen.

Kleberget badepark, o_Park26
Området skal ha parkmessig opparbeidelse, være offentlig tilgjengelig, og utformes med sikte på bading, opphold og lek.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11.11

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

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

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

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

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

6. HENSYNSSONER
PBL §§ 11-8

6.1 FLOMFARE, H320

Vansjø og Mosseelva, H320_1-3
Ny bebyggelse, eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse, i områdene langs Vansjø (kote +25 meter over havet) er ikke tillatt lavere enn kote +28 meter over havet, grunnet fare for flom.

Mosseelva, H320_4-5
Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs Mosseelva lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det skal i forbindelse med nye byggetiltak langs Mosseelva kartlegges flomveier ved flom/blokkering ved Mossedammen og Store bro, herunder konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak.

6.2 HØYSPENNINGSANLEGG, H370
Byggegrense langs hovednett for el.forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

6.3 BEVARING AV NATURMILJØ, H560

Ålegraseng, H560_1
Innenfor hensynsonen tillates ikke tiltak som medfører at vekstvilkårene for ålegras forringes, herunder endring i strømningsforhold, vannkvalitet, utfylling, tildekking, mudring og etablering av båtplasser.

6.4 BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner
For kulturminner og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran sentrumsplanen.

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

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

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

Bevaring av enkeltobjekter
For bevaringsverdig bebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende:
- Bygningene kan ikke endres i form eller størrelse.
- Inngrep i takflater er ikke tillatt.

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

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

Moss verk, H570_1
Langs Moss verks nordre gateløp skal gatens tosidige bebyggelsesstruktur være lesbar og retningsgivende for nye byggetiltak. Skala, typologi og tetthet på ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og søke å komplementere allerede bebygde områder.

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

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

Mosseelva og Møllebyen, H570_2
Mosseelva skal danne utgangspunkt for et helhetlig og urbant elverom fra Vansjø til Mossesundet. Ved utvikling av elverommet skal følgende forhold vektlegges:
- Mosseelvas historiske betydning for byens tilblivelse og byvekst skal framheves og synliggjøres. Eksisterende kulturminner og kulturmiljø, herunder Konventionsgården, Møllebyen og tekniske anlegg i og ved elva, skal framstå som et sammenhengende og helhetlig miljø.
- Ny bebyggelse skal henvendes til elverommet, og skal i samspill med eksisterende bebyggelse i Møllebyen utgjøre en tosidig og romlig avgrensing.
- Langs elvebreddens nordside skal det etableres en sammenhengende ferdsels- og grøntkorridor fra Storebro til Mossesundet.
- Nye gater, plasser, grøntområder, brokonstruksjoner og andre tekniske anlegg skal gis en urban utforming med høy materialkvalitet.

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

Storgata/Tollboden/Kanalen nordre, H570_3
Kanalen, herunder vannflaten, kaifronter, broer og tilliggende arealer skal inngå i et offentlig tilgjengelig, urbant og helhetlig byrom. Den visuelle forbindelsen gjennom Kanalen skal ivaretas, og redegjøres for ved utforming av nye anlegg.

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

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

Vincents Buddes plass/Øvre Torg, H570_4
Eksisterende bygningsmiljøs eksteriør skal bevares, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet gjennom materialbruk og funksjon

Kirketorget og Rådhusparken, H570_5
Eksisterende og ny bebyggelse skal styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser.

Thorneløkka, H570_6
Det er ikke tillatt med fradeling av eiendommer. Områdets hageanlegg og bygningsmiljø skal opprettholdes, herunder fasadeuttrykk, størrelse og form. Nye byggetiltak, i form av tilbygg, påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningens arkitektoniske uttrykk, form og skala.

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

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

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

Jernbanetraséen, H570_7
Jerbanetraséens løp gjennom byen skal ivaretas som en sammenhengende og lesbar struktur i bybildet. Muligheten for å opprette gang- og sykkelvei på traséen skal vurderes. Det skal søkes å bevare deler av traséens tekniske anlegg og konstruksjoner som teknisk kulturminne

Værlesanden, Kanalparken og Logns plass, H570_8
Eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse, anlegg, gater og byrom –bør bevares, tilbakeføres, eller tilstrebes et historisk uttrykk for perioden(e) bygningen/anlegget representerer. Ny bebyggelse, gater, veier og byrom bør tilpasses eksisterende bymiljøs skala og struktur, og gis en bymessig utforming.

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

6.5 KRAV OM FELLES PLANLEGGING, H810

Krav til kvartalsvis reguleringsplan, H810_1-6
I kvartalene markert S2, s 10, S21, S28, S29, S32 skal det foreligge samlet reguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak, som ikke faller inn under kravet om reguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området.

Verket, H810_7
Innenfor hensynssone H810_6 skal det utarbeides samlet områdereguleringsplan. Områderegureringen skal minimum sikre følgende forhold:
- et flerfunksjonelt byområde med boliger, arbeidsplasser, kultur og rekreasjon. Identitet og særpreg med utgangspunkt i områdets industrihistorie
- arealer for offentlige byrom og parker, herunder på Rabben og langs sjøen.
- ny veiforbindelse og gang- og sykkelveibroer over Mosseelva
- sammenhengende park med gangforbindelse langs Mosseelvas nordre bredde
- en offentlig sjøpromenade fra Mosseelva til Sandbukta
- avklare muligheten for etablering av gang- og sykkelvei på jernbanetraseen.
- god kollektivbetjening og et effektivt nettverk for gående og syklende
- videreutvikle sentrumsaksen som en integrert del av området
- en etappevis utvikling etter prinsippet om å bygge byen «innenfra og ut».

Moss stasjon og sjøside, H810_8
Innenfor hensynssone H810_7 skal det utarbeides samlet områdereguleringsplan. Planen kan ikke utarbeides før ny Moss jernbanestasjon med tilhørende sporområder er avklart i reguleringsplan. Områdereguleringen skal minimum sikre følgende forhold:
- kompakt utvikling ved Moss stasjon, med hovedvekt på arbeidsplassintensive virksomheter.
- variert sammensetning av byboliger, tilpasset ulike segmenter av befolkningen

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

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

Havna, H810_9
Innen hensynssone H810_8 skal det utarbeides en samlet områdereguleringsplan. Områdereguleringen skal minimum sikre følgende forhold:

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

VEDLEGG:
REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

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

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

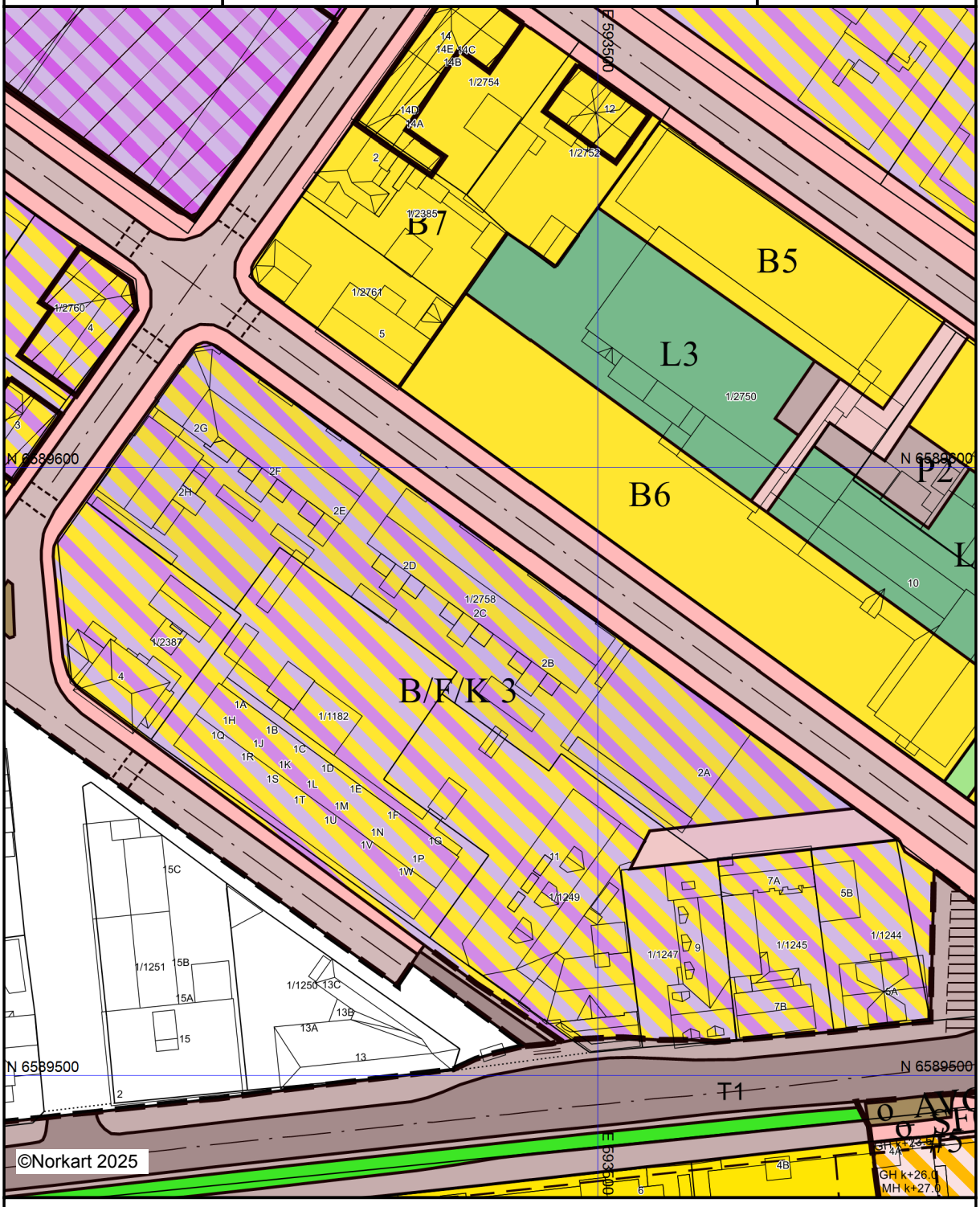
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2758
Adresse: Øisteins gate 2H
Dato: 27.10.2025
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

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Lekeplass

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning/kontor

Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Angitthensyngrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Stenging av avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

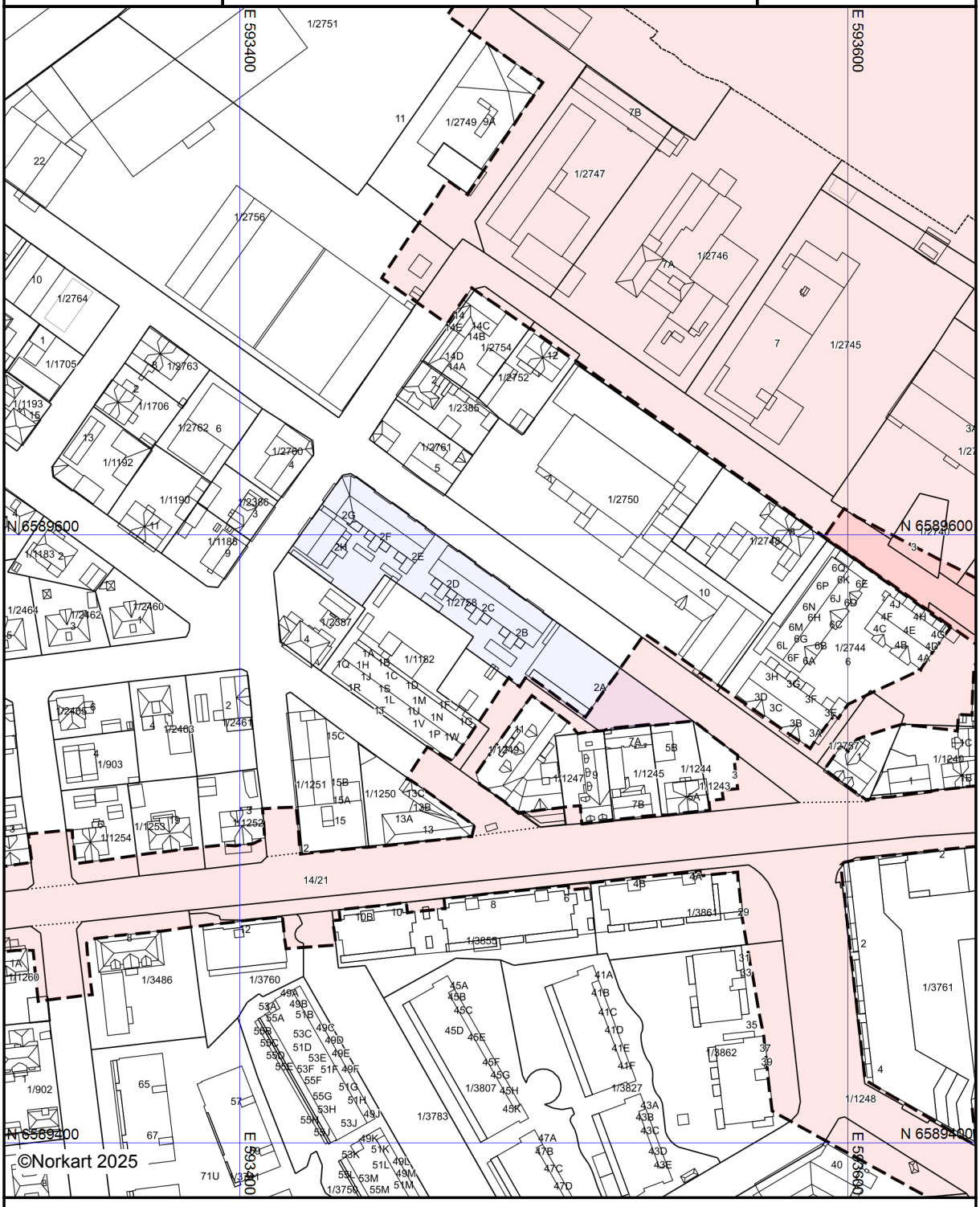
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/2758
Adresse: Øisteins gate 2H
Dato: 27.10.2025
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.

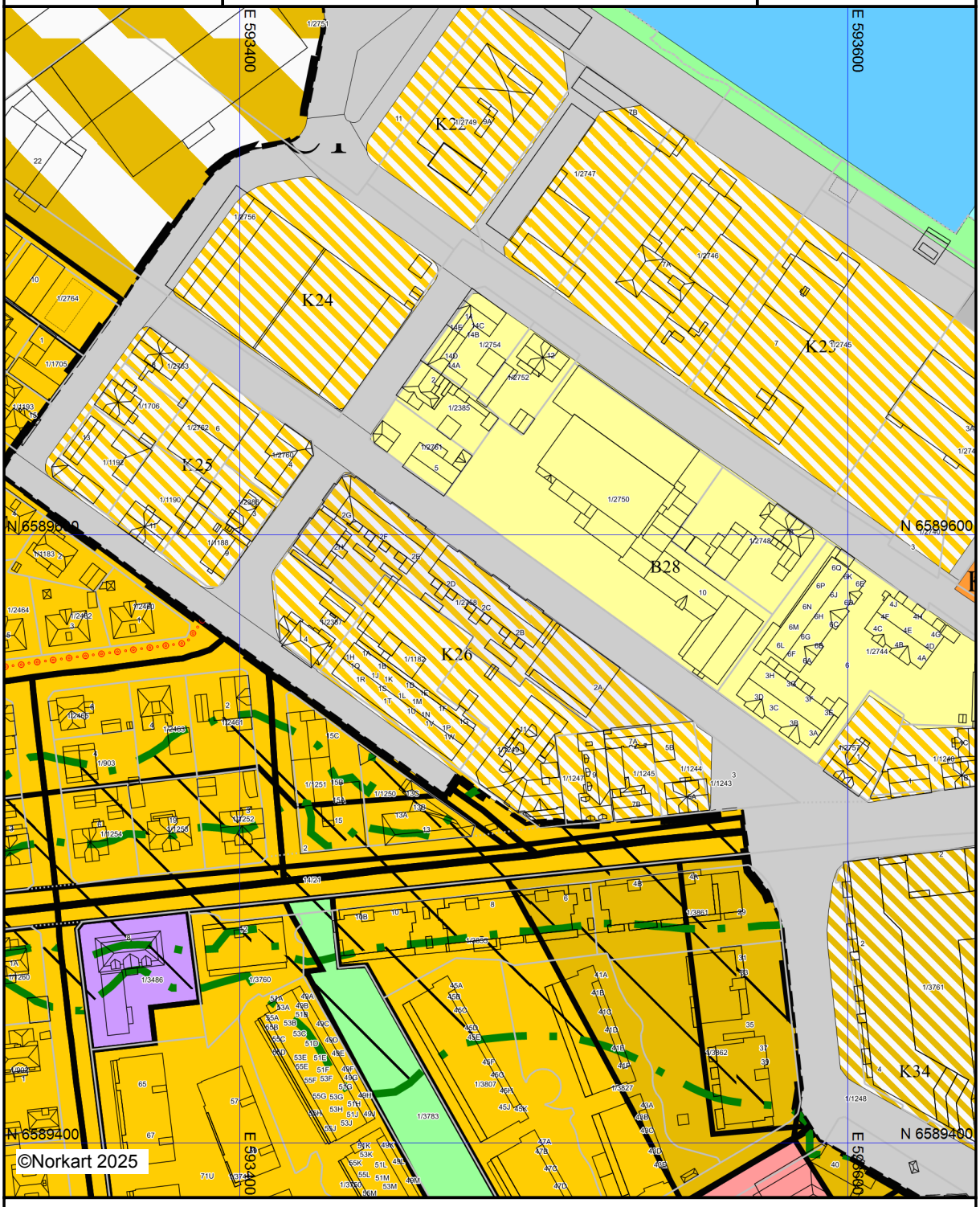
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2758
Adresse: Øisteins gate 2H
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Moss kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Mottatte signerte og kontrollerte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99, journalført 28.04.2008.

Sak nr. : **BS2007 / 2271**
2A, 2B-D, 2E-H

Eiendom : **Øisteins gate 2 - Gnr. 1 / Bnr. 2758**

Tiltakets art : **Nybygg boligblokker**

Antall boenheter : **37 stk.**

Tiltakshaver : **Perspektiv Bygg AS, Postboks 1113, 1510 Moss**

Kontrollansvar : **Nipas AS, Postboks 32, 1664 Rolvsøy**
Storm VVS, 1524 Moss
Ingar Langsholdt AS, Albert Moeskausvei 68, 1711 Sarpsborg

Nedenforstående arbeider er ikke ferdigstilt eller forskriftsmessig stand:

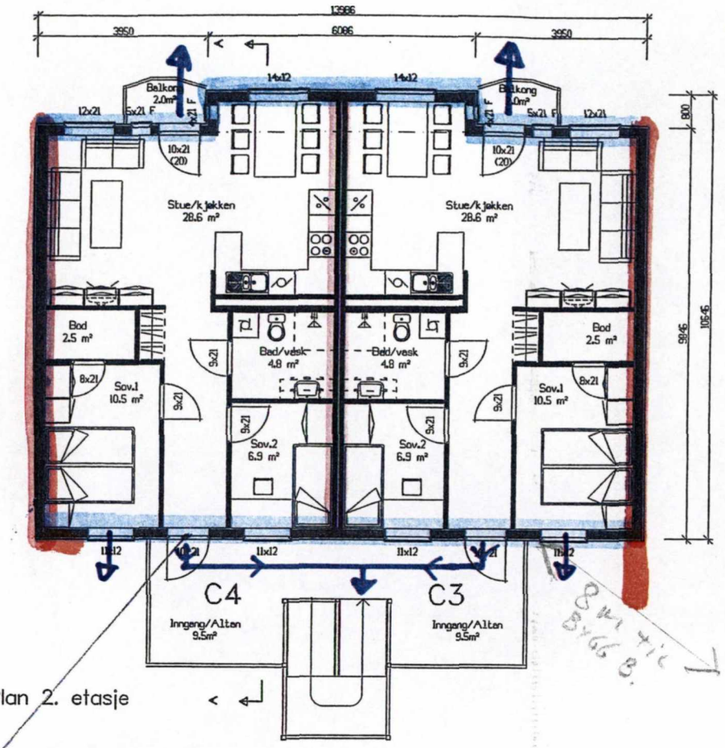
1. **Utomhusarbeidene er ikke ferdigstilt**

Nevnte mangler og eventuelle andre som ikke fremgår av listen og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres / utbedres snarest og før ferdigattest kan gis.

Moss, 05.05.2008

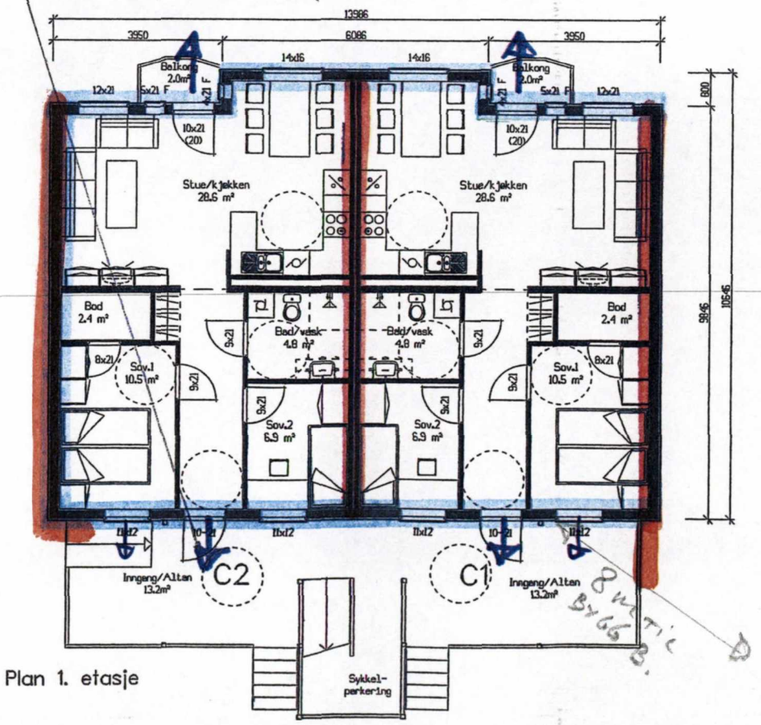
Nils Eilefsen
Byarkitekt

Espen Skordal
Overarkitekt

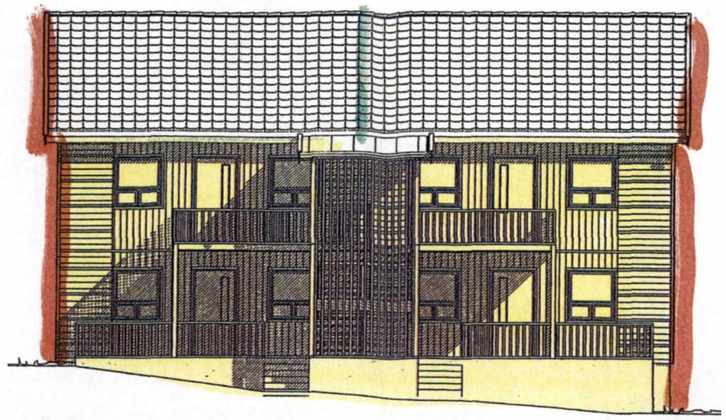


Plan 2. etasje

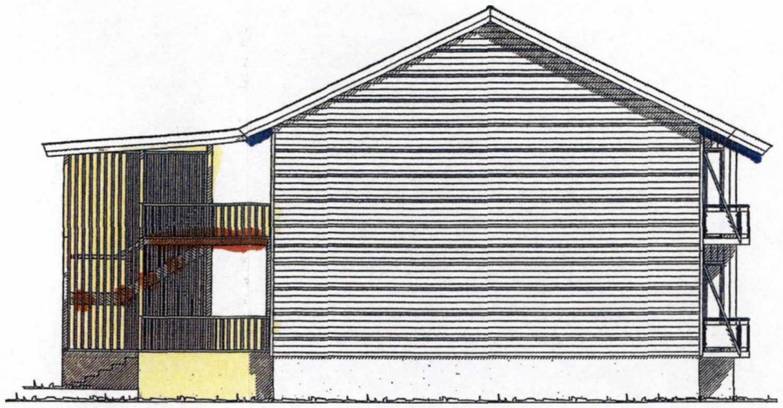
EI 30-CSm/D-s2, d0 (B30 S MED TRESKO)



Plan 1. etasje



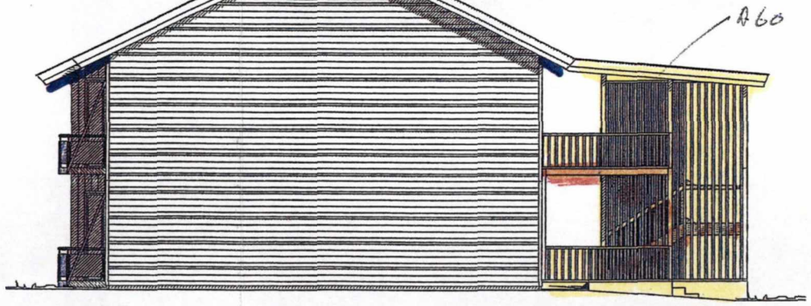
Fasade Sør–Øst



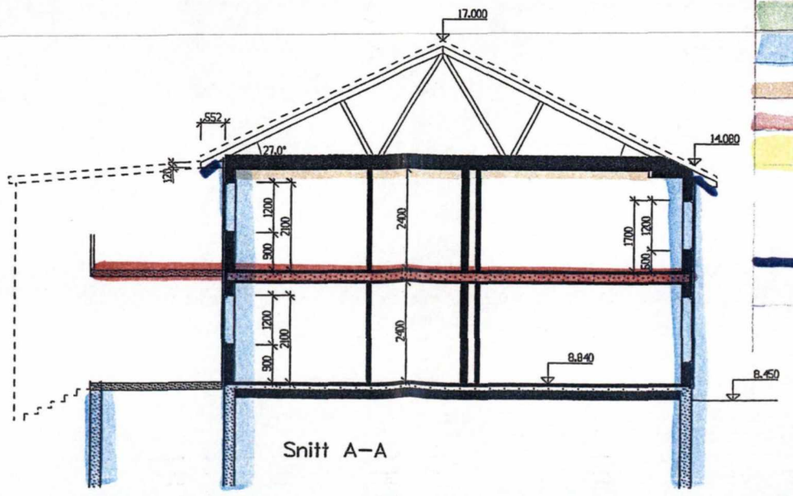
Fasade Nord–Øst



Fasade Nord–Vest
Sverres gate



Fasade Sør–Vest



Snitt A–A

REI 30/D-s2, d0 (B30)
TETTING UNDER TAKSTEIN MED STEINULL.
R30/D-s2, d0, (B30)
2 LAG 13mm GIPS.
EI 30/D-s2, d0 (B30) Fr. Leilighet
KLEDN K10/A2-s1, d0 MED BRANN IMP. KLEDN OVERFLATE B-s1, d0 (U+I)
BRANNTETTING I GESIMSKASSE - SE BRANN STRATEGI.

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	65.0
Sum 1 m²	65

Kontrollert 10/1-07 M. Blindheim

Østre Linje Arkitekter Askim as
Arkitekter MNAL/SPA
Jernbanegata 6, 1830 Askim
Telefon 69 88 84 10, telefaks 69 88 58 87
E-mail: firmapost@ola-askim.no
Foretaksregister 982 670 233 MVA

C	18.08.06	Rev. Sov I	dj
B	07.08.06	Boddører	dj
A	27.06.06	Takvinkel	dj

Tiltakshaver: Perspektiv Bygg AS
Byggeplass: Øisteinsgate 2/2B, Moss (Gnr./Brn.):

PERSPEKTIV BYGG AS

Hustype C1 til C4
Eistern ref.:
Målestokk: 1 : 100
Dato: 07.08.06 Sign: dj
Tegnnr.: 3-6248 – 501 C

TEGRA Byggprosjektering a.s
Postboks 327, 2381 Brumunddal
www.tegrane

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.