Røysveien 41F, 1534 MOSS



PROPR.NO

Selger
Truls Ramleth
90743558

Prisantydning
5 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 3 Bnr. 2923 Snr. 6

Solrik 4 roms front-leilighet med flott utsikt. 19 kvm balkong, stor takhøyde, heis og garasje med elbil-lader.

PRISANTYDNING
kr 5 800 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 20 541 kr

TOTALPRIS
kr 5 820 541 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 851 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 6 094 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
85kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
98kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
90kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
90kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
8 700kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2007

ENERGIKARAKTER
E

ENERGIFARGE
Rød



4-roms solrik leilighet med stor balkong og herlig utsikt.



Utsikt mot Mosse-sundet, Jeløy og Moss.



Plantegning av leilighet. Leiligheten er idag uten møbler. Bilder med møbler er fra når leiligheten var bebodd.



Balkong med fliser, markiser og hevbart glassrekkverk rundt hele.



Utsikt mot Jeløy.



Stue med gasspeis og utgang til balkong.



Solrik stue.



Leiligheten har utvendige, elektriske persienner i alle rom.



Stue med gasspeis -uten møbler.



Kjøkken med kjøleskap og integrert stekeovn,
dampovn og oppvaskmaskin.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Bilde tatt fra kjøkken mot stue -uten møbler.



Stort soverom 1.



Stort soverom 2 med enorm utsikt. Mange bruker dette rommet som tv-stue eller kontor.



Stort soverom 2.



Soverom 2 . Det går an å fjerne denne veggen, da eike-parketten henger sammen med parkett i stua.



Minste soverom 3 -eller kontor.



Garderobe/entre.



Gang inn til stua.



Gang.



Bad, toalett og dusj.



Dusj.



Bad med skyvedør inn til vaskerom.



Utslagsvask i vaskerommet med opplegg for vaskemaskin.



Stor garderobe/bod 1 -ved gangen i leiligheten, Det er kontakter for fryser og kjøleskap i rommet.



Leilighet i 3. etasje med god gjeste-parkering for bil.



Inngang med postkasser og heis til leilighet.



Heis rett utenfor egen inngang ned til garasje og avfallsbod. Her det enkelt å bo hvis du blir dårlig til beins!



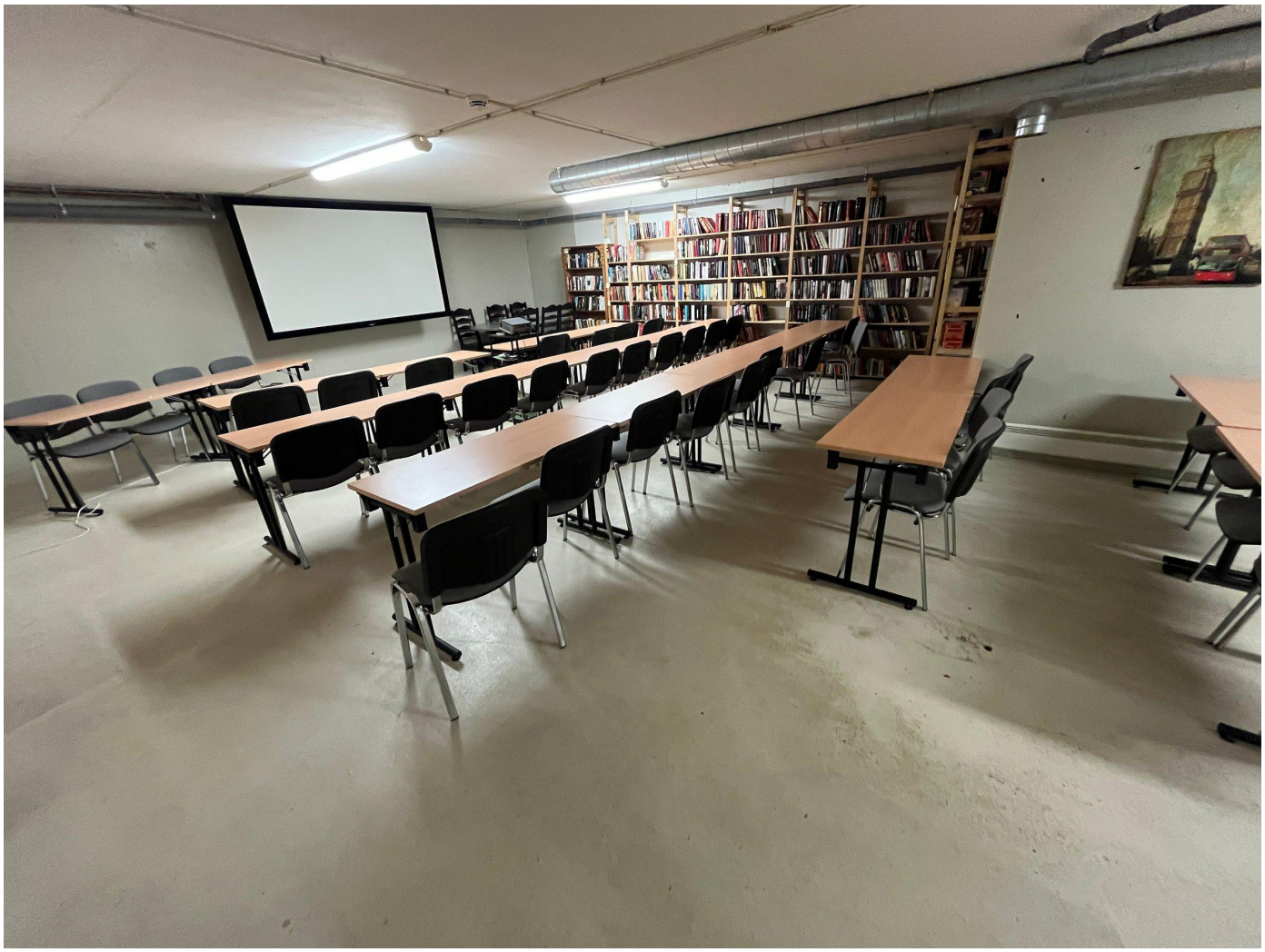
Egen parkering med ladekontakt. Heisen til garasje er rett utenfor leilighet.



Bod 2 i underetasje. Bod 3 finnes i 1 etg.



Hobbyrom med diverse maskiner og verktøy i underetg.



Allrom med stort bibliotek i underetg.



Uteplasser.



Samlingsplass med Boccia og grillplass. Jeg vil fremheve at bomiljøet her er veldig bra!!

Om tomten

Tomten ligger høyt i terrenget fundamentert på fjell (Gneis). Leiligheten har fin utsikt over Jeløy og Mossesundet. Gode solforhold på unik stor balkong på 19 kvm. fra kl. 11.30 til kl. 22.30 rundt midtsommer.
Hyggelige felles arealer er opparbeidet med gangstier, blomster, boccia, grillplass og friarealer.

Beliggenhet

Området er unikt stille uten trafikk - med godt voksne naboer. Flott utsikt fra vestvendt, usjenert og solrik balkong. Kort vei til dagligvare, skole, barnehage og Moss sentrum. Fine turområder for bading, gang- og sykkelturer. Kort vei til E6 og jernbane.

Beskrivelse av leilighet

Leiligheten er helt spesiell med høy takhøyde og vinduer som gir deilig lys fra 3 sider - må oppleves. Åpen tilgang ut til stor privat vestvendt balkong på 19 kvm. foran stuen med solskjerming av el-styrt markise, screens og hevbare glassvegger. Dette gir leiligheten en unik og ekslusiv romfølelse.

Leiligheten har åpen kjøkken/stue-løsning med eikeparkett og moderne kjøkken i mørk eik. Det er gasspeis i stuen.

Via bad er det adkomst til eget vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Heisen rett utenfor leiligheten går ned til garasjen med elbillading, stort fellesrom med bibliotek og hobbyrom med snekkermaskiner.

Omkostninger

5 800 000 kr (Prisantydning)
20 541 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 820 541 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
145 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

158 090 kr (Omkostninger totalt)

---

5 978 631 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:

6 725 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

Selveierleilighet
Røysveien 41 F, 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2923, snr. 6

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4878 **Eiendomsverdi ref nr:** TU1630

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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.



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2007.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer 2 boder i fellesarealer.
Det medfølger egen oppmerket garasjeplass i felles garasjekjeller

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstrie og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Gasspeis i stue.
Varmekabler på bad/vaskerom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med ukjent alder, antatt modernisert etter byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn (kombiovn med damp) og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på antatt 120 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	5 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

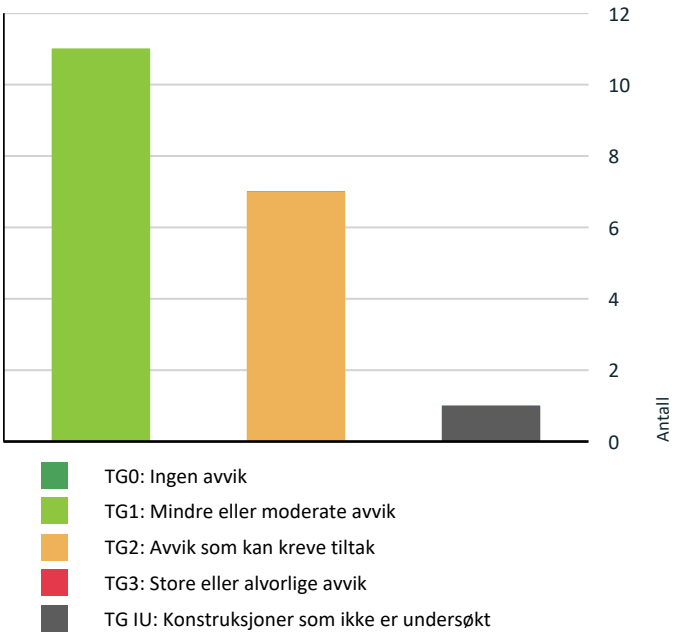
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på 18 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 102 cm og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:
• Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak
• Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggoverflater av malt miljøstrie og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Gasspeis i stue.

Felles gasstank til sameiet. Forbruk av gass avregnes til hver enkelt seksjon.
Service utføres en gang i året.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom med ukjent alder. Antatt modernisert etter byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og slettmalte flater (antatt våtromsmaling) på vegger.
Slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 13 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og membran med ukjent alder.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2016.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn (kombiovn med dampfunksjon) og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit), fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Opp mot alder er det økt risiko for redusert funksjon og behov for utskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

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

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på antatt 120 liter fra byggeår.
Montert i benkeskap (innebygget uten inspeksjonsmulighet) på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er 19 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks. Det var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales at dette etableres. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/90 m²

Selveierleilighet: Entré, 3 Bod, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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	**5 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 800 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er gjort fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og vedlikeholdsmangler.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.		**3 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 800 000**

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

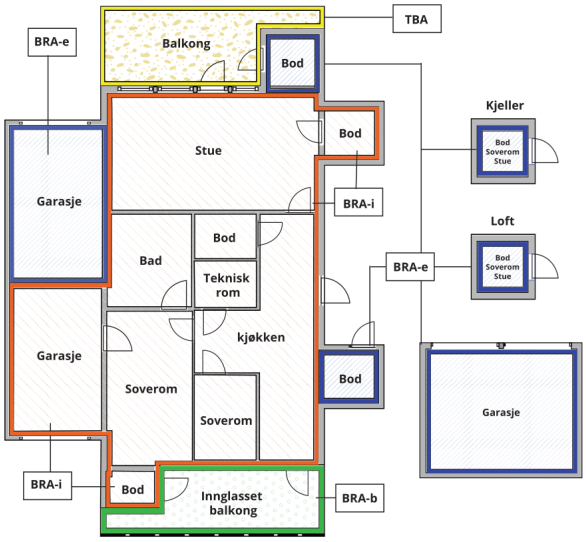
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	90			90	18
Bod 1 i fellesarealer		2		2	
Bod 2 i fellesarealer		4		4	
SUM	**90**	**6**			**18**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Bod 1 i fellesarealer		Bod	
Bod 2 i fellesarealer		Bod	

Kommentar

Bod 1 er åpent areal uten vegger (kun markert på gulv).

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Truls Ramleth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2923		6	8700 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Røysveien 41 F

Hjemmelshaver

Lisbet Colombo Ramleth, Truls Ramleth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Røysveien ligger på et svært attraktivt område med kun noen få minutters gange til Moss sentrum med alle sine fasiliteter. Noen minutters gange unna finner man Møllebyen, en sentrumsnær bydel i Moss. Et steinkast sydvest for Møllebyen ligger gågaten, med sine mange forretninger og servicetilbud, samt kjøpesenteret Amfi med omlag 80 butikker som bør dekker det meste av dine innkjøpsbehov. I motsatt retning ligger Tigerplassen som har både REMA og Kiwi, det er få minutters kjøretur til Mosseporten kjøpesenter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten ligger høyt i terrenget med fin utsikt over Mossesundet og Jeløy. Meget gode sol og lysforhold. Fellesarealene er opparbeidet med gangstier og friareal.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på fjell med komprimerte masser av sprengstein og sand. Dreneringssystemet antas utført etter normal praksis ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er av betong og trekonstruksjon som utvendig er forblendet med STO-puss, plater og trepanel. Skillevegger og brannceller av betong. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre, brann- og lydklassifisert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Røysveien 41F, 1534 MOSS

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røysveien 41F	Røysveien 41F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Ramleth, Truls

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

Beskriv feilen og omfanget

Noe svakt fall. Ingen problemer med dusjkabinett.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært lekkasjer i underetasjer. Som er under kontroll av styret. Leilighet er ikke berørt.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Husleie har steget, da service på heiser er på gang i sameiet.

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 28767772

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Truls Ramleth	**2026-07-29**

Identification

Truls Ramleth

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

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989420267
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 19:00, Møterommet i nr. 41.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Linder er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 36 stemmer inkl. fullmakter (5)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Styret foreslår Bjørn Johansen og Olav Kjensbekk.

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Verner Johansen og Olav Adolf Kjensbekk er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

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

5. Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING

Til årsmøtet 2. juni 2026

Røysveien 41-49 Boligsameie

Kjære sameiere,

Vi har igjen hatt et innholdsrikt år med mange oppgaver som har blitt løst, enten ved kjøp av tjenester eller felles dugnadsinnsats. Her er en oppsummering av årets viktigste saker:

Styrets sammensetning:

Leder Tommy Linder

Sekretær Ruth Lillian Seger

Styremedlem Hilde Storjord

Styremedlem Jytte Haldrup

Styremedlem Tore Skjelstadaune

Varamedlem Cathrine Nygård

Varamedlem Anders Rekaa

Varamedlem Per Grydeland

Vi har avholdt 13 styremøter i 2025.

Viktige saker vi har hatt til behandling:

1. Wi-fi i garasjeanlegget ble installert i januar 2025.

2. Startet utleie av møterommet.

3. Ny organisering av utleie av fellesplasser i garasjeanlegget

4. Inngikk ny avtale om rengjøring med Ottar Norum

5. Inngikk ny avtale med Telia om internett og TV

6. Startet arbeidet for tetting av lekkasjen på nordsiden i nr. 41

7. Startet planlegging av service av heisene

8. Årlig brannkontroll utført

9. Anders og Tommy deltok på årsmøte i Røysåsen Vel og møtte med styreledere i omkringliggende sameier

10. Byttet ringeklokkepanel i 47

11. Vårdugnad

12. Bevegelsessensor montert i søppelrommene

13. Innendørs HMS/vernerunde utført i mai og juni

14. Startet planlegging og bytte av verandadører

15. Startet planlegging og bytte av nye utelys

16. Service på garasjeportene

17. Protan gjennomførte ettersyn av yttertakene

18. Etablering av arbeidsgruppe og aktivitetsgruppe i sameiet

19. Lexow sjekket alle ytterdørene våre og leverte tilstandsrapport

20. Oppstart av budsjettarbeidet for 2026

21. Utvendig befaring og reparasjoner i 47. Noe ble utsatt til vår 2026 pga vær

22. Gjennom hele året har vi gitt ut infoskriv

23. Sak om befaring av sluk på store terrasser

24. Lekkasje i trappeoppgangen i nr. 45 tettet

25. 11 utelamper byttet

26. 5 verandadører bestilt

27. Lekkasjen i nr. 41 tettet

28. Moss kommune byttet ut de gamle felles vannmålerne.

Økonomi:

Vår økonomiske situasjon er god og stabil. Økonomiansvarlig Tore Skjelstadaune orienterer.

Saker av betydning:

Lekkasjen i nr. 41 har vært til hodebry for oss. Etter mange og nøye undersøkelser, har arbeidsgruppen, i samarbeid med styret klart å løse problemet uten alt for store kostnader. Dette er vi godt fornøyde med.

Heisene våre trenger vedlikehold eller å bli skiftet ut. Dette har vært et gjennomgangstema i 2025. Vi har jobbet med å finne den beste og rimeligste løsningen. Dette er en stor utgiftspost, vi kan ikke forhaste oss. Vi håper å lande en plan og avtale i løpet av 2026.

Takk til alle som har bidratt og engasjert seg gjennom året. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt utvikling og godt naboskap.

Med vennlig hilsen

Styret i Røysveien 41-49 Boligsameie

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**

Årsmeldingen enstemmig godkjent.

✓ **Vedtatt. Pkt. 10. Panel ble byttet ut i 49, ikke 47.**

6. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap tas til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling
Vedtas

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Innkomne forslag

Styret har mottatt innspill til årsmøte:

3 innspill fra Jan Kristiansen: a) Om de nye utelampene b) høyde og plassering av prydbusker c) utvendig vask av motorkjøretøy, se vedlegg.

Forslag til vedtak:
Innspill fra Jan Kristiansen: Årsmøtet ber styret ta saken til orientering.

✓ **Vedtatt.**

9. Rehabilitering av heiser

Heisene i 47 og 49 trenger umiddelbart oppgradering.

Forslag til finansering: Et flertall i styret foreslår å innkreve kapital fra sameierne, totalt kr. 300 000 med frist 1.12.26. Beløpet fordeles etter arealbrøken.

Resten finansieres over drift.

Dissens Tore Skjelstadaune: Kr. 1 300 000 i kostnader for 2 heiser kan tas over drift.

Styrets innstilling

Vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets flertallsinnstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. 8 mot**

10. Forslag til vedtektsendring

Forslag fra Tore Skjelstadaune om regulering av korttidsutleie.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> « Nytt punkt til vedtektene pkt 2-1. jfr eierseksjonslovens § 24. Korttidsutleie: Korttidsutleie er utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, dog ikke over 60 døgn i løpet av ett kalenderår. Styret skal holdes løpende orientert om alle slike utleieforhold. Det er seksjonseiers ansvar at styret holdes løpende orientert. Sameiets husordensregler gjelder også for de som er korttidsleietakere.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret har mottatt forslag til nytt styre for 2026-2027

Innstilling
Årsmøte godkjenner valgkomiteens forslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Linder

Tommy 22, Jon 12, 2 blank

Følgende stilte til valg:
Tommy Linder

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jytte Haldrup
Ruth Lillian Seger

Følgende stilte til valg:
Jytte Haldrup
Ruth Lillian Seger

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Grydeland
Cathrine Nygård
Anders Rekaa

Tore Skjelstadaune trakk sitt kandidatur. Geir Johnsen ble valgt enstemmig som erstatter for Skjelstadaune.

Følgende stilte til valg:
Per Grydeland
Cathrine Nygård
Anders Rekaa

12. Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Leder Torild Ernø

Medlem: Elisabeth Fogth

Medlem: Olav Kjensbekk.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at nåværende valgkomite fortsetter og vedtas på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Tiltredes
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Jan Kristiansen, Lennart Måleng Sørlie og Elisabeth Vogt ble valgt som ny valgkomite.**

Signaturer:

Møteleder: Tommy Linder /s/

Protokollvitner: Bjørn Verner Johansen /s/ Olav Adolf Kjensbekk /s/

Årsmøtet 25.05.23.

Sak 10: Forslag fra styret.
Styret har gått igjennom gjeldende Husordensregler, Regler for husdyrhold og Regler for uteplasser, beplantning osv. Formålet har vært å beholde innholdet i de tre reglene regler, men forenkle dem til ett sett regler, heretter kalt Husordensregler:

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstand og de som gis adgang til leiligheten.
2. Alt søppel skal pakkes godt inn for å forhindre lukt og tilgrising. Det skal kildesorterer i henhold til instruks fra Moss Kommune.Pappesker ol. skal brettes sammen før de kastes i konteinere.
   Søppel/avfall som ikke kan kildesorteres er den enkelte beboer selv ansvarlig for å fjerne.
3. Beboerne plikter å sørge for ro og orden, leiligheten må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere.
   Mellom kl.23.00 og kl. 06.00 skal det være allminnelig ro
4. Det er båndtvang for alle dyr innenfor sameiets område
5. Markiser og utvendige persienner skal ha samme farge som allerede monterte. Klart glass i ramme av stål eller tre i samme farge som markiser er tillatt. Plantekasser er tillatt på balkonger og terrasser, beplantningen må ikke være høyere enn 120 cm, målt fra gulv, dette gjelder der det er gjenboere.
6. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på,balkonger/terrasser.
7. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverk
8. Det er tillat med gassgrill og elektrisk grill på balkonger/terrasser.
9. Det er ikke tillatt å sette opp individuelle parabolantenner.
10. Det er ikke tillatt å installere varmepumper i leilighetene.
11. Plassene for gjesteparkering skal ikke opptas av sameierne. Styret kan forlange fjernet bilvrak – tilhengere – campingvogner og motorkjøretøy som ikke er i bruk.
12. Alle henvendelser vedr. disse regler skjer skriftlig til styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets forslag til Husordensregler. De erstatter tidligere vedtatte Husordensregler, Regler for husdyrhold og Regler for uteplasser, beplantning osv.

Protokoll til årsmøte 2026 for RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 989420267
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 19:00, Møterommet i nr. 41.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Linder er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 36 stemmer inkl. fullmakter (5)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Styret foreslår Bjørn Johansen og Olav Kjensbekk.

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Verner Johansen og Olav Adolf Kjensbekk er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

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

5. Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING

Til årsmøtet 2. juni 2026

Røysveien 41-49 Boligsameie

Kjære sameiere,

Vi har igjen hatt et innholdsrikt år med mange oppgaver som har blitt løst, enten ved kjøp av tjenester eller felles dugnadsinnsats. Her er en oppsummering av årets viktigste saker:

Styrets sammensetning:

Leder Tommy Linder

Sekretær Ruth Lillian Seger

Styremedlem Hilde Storjord

Styremedlem Jytte Haldrup

Styremedlem Tore Skjelstadaune

Varamedlem Cathrine Nygård

Varamedlem Anders Rekaa

Varamedlem Per Grydeland

Vi har avholdt 13 styremøter i 2025.

Viktige saker vi har hatt til behandling:

1. Wi-fi i garasjeanlegget ble installert i januar 2025.

2. Startet utleie av møterommet.

3. Ny organisering av utleie av fellesplasser i garasjeanlegget

4. Inngikk ny avtale om rengjøring med Ottar Norum

5. Inngikk ny avtale med Telia om internett og TV

6. Startet arbeidet for tetting av lekkasjen på nordsiden i nr. 41

7. Startet planlegging av service av heisene

8. Årlig brannkontroll utført

9. Anders og Tommy deltok på årsmøte i Røysåsen Vel og møtte med styreledere i omkringliggende sameier

10. Byttet ringeklokkepanel i 47

11. Vårdugnad

12. Bevegelsessensor montert i søppelrommene

13. Innendørs HMS/vernerunde utført i mai og juni

14. Startet planlegging og bytte av verandadører

15. Startet planlegging og bytte av nye utelys

16. Service på garasjeportene

17. Protan gjennomførte ettersyn av yttertakene

18. Etablering av arbeidsgruppe og aktivitetsgruppe i sameiet

19. Lexow sjekket alle ytterdørene våre og leverte tilstandsrapport

20. Oppstart av budsjettarbeidet for 2026

21. Utvendig befaring og reparasjoner i 47. Noe ble utsatt til vår 2026 pga vær

22. Gjennom hele året har vi gitt ut infoskriv

23. Sak om befaring av sluk på store terrasser

24. Lekkasje i trappeoppgangen i nr. 45 tettet

25. 11 utelamper byttet

26. 5 verandadører bestilt

27. Lekkasjen i nr. 41 tettet

28. Moss kommune byttet ut de gamle felles vannmålerne.

Økonomi:

Vår økonomiske situasjon er god og stabil. Økonomiansvarlig Tore Skjelstadaune orienterer.

Saker av betydning:

Lekkasjen i nr. 41 har vært til hodebry for oss. Etter mange og nøye undersøkelser, har arbeidsgruppen, i samarbeid med styret klart å løse problemet uten alt for store kostnader. Dette er vi godt fornøyde med.

Heisene våre trenger vedlikehold eller å bli skiftet ut. Dette har vært et gjennomgangstema i 2025. Vi har jobbet med å finne den beste og rimeligste løsningen. Dette er en stor utgiftspost, vi kan ikke forhaste oss. Vi håper å lande en plan og avtale i løpet av 2026.

Takk til alle som har bidratt og engasjert seg gjennom året. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt utvikling og godt naboskap.

Med vennlig hilsen

Styret i Røysveien 41-49 Boligsameie

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**

Årsmeldingen enstemmig godkjent.

✓ **Vedtatt. Pkt. 10. Panel ble byttet ut i 49, ikke 47.**

6. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Styrets innstilling
Årsmøte godkjenner styrets forslag.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap tas til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling
Vedtas

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Innkomne forslag

Styret har mottatt innspill til årsmøte:

3 innspill fra Jan Kristiansen: a) Om de nye utelampene b) høyde og plassering av prydbusker c) utvendig vask av motorkjøretøy, se vedlegg.

Forslag til vedtak:
Innspill fra Jan Kristiansen: Årsmøtet ber styret ta saken til orientering.

✓ **Vedtatt.**

9. Rehabilitering av heiser

Heisene i 47 og 49 trenger umiddelbart oppgradering.

Forslag til finansering: Et flertall i styret foreslår å innkreve kapital fra sameierne, totalt kr. 300 000 med frist 1.12.26. Beløpet fordeles etter arealbrøken.

Resten finansieres over drift.

Dissens Tore Skjelstadaune: Kr. 1 300 000 i kostnader for 2 heiser kan tas over drift.

Styrets innstilling

Vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets flertallsinnstilling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. 8 mot**

10. Forslag til vedtektsendring

Forslag fra Tore Skjelstadaune om regulering av korttidsutleie.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> « Nytt punkt til vedtektene pkt 2-1. jfr eierseksjonslovens § 24. Korttidsutleie: Korttidsutleie er utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, dog ikke over 60 døgn i løpet av ett kalenderår. Styret skal holdes løpende orientert om alle slike utleieforhold. Det er seksjonseiers ansvar at styret holdes løpende orientert. Sameiets husordensregler gjelder også for de som er korttidsleietakere.»
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret har mottatt forslag til nytt styre for 2026-2027

Innstilling
Årsmøte godkjenner valgkomiteens forslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Linder

Tommy 22, Jon 12, 2 blank

Følgende stilte til valg:
Tommy Linder

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jytte Haldrup
Ruth Lillian Seger

Følgende stilte til valg:
Jytte Haldrup
Ruth Lillian Seger

Styremedlem for 1 år

Følgende ble valgt:
Anders Rekaa (Tore Skjelstadaune trakk seg før gjenværende periode utløp, Anders Rekaa valgt ved substituttvalg)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Grydeland
Cathrine Nygård
Geir Halvor Johnsen

Følgende stilte til valg:
Per Grydeland
Cathrine Nygård
Geir Halvor Johnsen

12. Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Leder Torild Ernø

Medlem: Elisabeth Fogth

Medlem: Olav Kjensbekk.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at nåværende valgkomite fortsetter og vedtas på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Tiltredes
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Jan Kristiansen, Lennart Måleng Sørlie og Elisabeth Vogt ble valgt som ny valgkomite.**

Signaturer:

Møteleder: Tommy Linder /s/

Protokollvitner: Bjørn Verner Johansen /s/ Olav Adolf Kjensbekk /s/

VEDTEKTER

FOR
Røysveien 41-49 Boligsameie Moss

ORG. NR. 989.420.267.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 24-04-2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er: Røysveien 41-49 Boligsameie Moss, Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19 -12 – 2005.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 2923 i Moss kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller fler tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplass i garasjekjeller
- private utearealer
- og annet, slik som angitt I seksjonerongsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk.

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

Røysvegen nr.	Seksjons-nummer	Sameie-brøk	Formål
41 A	1	127	B
41 B	2	73	B
41 C	3	102	B
41 D	4	73	B
41 E	5	73	B
41 F	6	89	B
41 G	7	73	B
41 H	8	73	B
41 J	9	73	B
41 K	10	89	B
41 L	11	73	B
41 M	12	73	B
41 N	13	73	B
41 P	14	89	B
43 A	15	100	B
43 B	16	108	B
43 C	17	102	B
43 D	18	73	B
43 E	19	108	B
43 F	20	102	B
43 G	21	73	B
43 H	22	73	B
43 J	23	92	B
43 K	24	96	B
43 L	25	73	B
43 M	26	73	B
43 N	27	73	B
43 P	28	92	B
45 A	29	100	B
45 B	30	108	B
45 C	31	102	B
45 D	32	73	B
45 E	33	108	B
45 F	34	73	B
45 G	35	73	B
45 H	36	73	B
45 J	37	92	B
45 K	38	96	B
45 L	39	73	B
45 M	40	73	B
45 N	41	92	B
47 A	42	100	B
47 B	43	108	B
47 C	44	102	B
47 D	45	73	B
47 E	46	108	B
47 F	47	73	B
47 G	48	73	B
47 H	49	73	B
47 J	50	92	B
47 K	51	96	B
47 L	52	73	B
47 M	53	73	B
47 N	54	92	B
49 A	55	108	B
49 B	56	73	B
49 C	57	108	B
49 D	58	73	B
49 E	59	73	B
49 F	60	92	B
49 G	61	99	B
49 H	62	73	B
49 J	63	92	B

Nevneren i sameiebrøken er 5454

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10. prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser (gjesteplasser) på fellesarealer.

Plassene for gjesteparkering skal ikke båndlegges av sameierne,men stå til disposisjon for Besøkende til sameiet. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere, campingvogner/biler samt motorkjøretøy som ikke er i bruk.

4.1. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-3. Parkering av motorsykler og mopeder i garasjeanleggene.

Motorsykler og mopeder kan bare parkeres i garasjeanleggene etter avtale med styret på særskilt merkede plasser. Kjøretøyene skal ha registreringsskilt og være I aktiv bruk I sommerhalvåret. Ingen seksjonsjonseier har anledning til å parkere eller gjøre avtale med styret for mer enn ett kjøretøy av kategorien motorsykkel eller moped.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner.

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode.

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3996
RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 19:00, Møterom i 41 kjeller.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsmelding fra styret
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag til nytt punkt 5-3 i vedtektene
9. Endring av vedtektene paragraf 6.2.1
10. Instruks for valgkomiteen
11. Innkomne forslag
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg til andre komiteer

Med vennlig hilsen,
Styret i RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Tommy Linder

Forslag til vedtak

Tommy Linder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollfører foreslås sekretær Ruth Seger. Til å underskrive protokollen velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ruth Seger foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsmelding fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt årsmelding for 2024 fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmelding tatt til orientering.

Vedlegg

1. Årsmelding til årsmøte 2025.docx

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

2. Årsregnskapet 2024.pdf

3. 3996 Røysvegen 41-49 Boligsameie.pdf

4. Samsvarserklæring vedr. regnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner styrets forslag.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000.

Sak 8

Forslag til nytt punkt 5-3 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til årsmøtet i Røysvegen 41-49 boligsameie våren 2025.

Rehabilitering av balkong-gulv.

Balkonggulvene våre er bygget opp ved armert betong som bærende konstruksjon, det er lagt en smøremembran (antakelig sementbasert) oppå den og deretter er flisene limt på toppen av dette.

I følge rettspraksis og kunnskap innhentet fra OBOS og andre, er membranen sameiets anvsar, men toppdekket (altså flisene) er eierens ansvar.

Kontrollen i forkant av tunnelsprengingen under oss viste at flisene på de aller fleste balkonggulv er løse, men ligger i ro. Dette er i overenstemmelse med det bransjens folk sier, en slik løsning varer i 10 – 15 år.

I to leiligheter er det de siste årene gjennomført utbedringer. I 43 P var det i utgangspunktet god avstand mellom døra ut til balkongen og gulvet (minimum 5 cm) slik at de valgte å legge ny membran oppå de gamle flisene og deretter legge flisheller på plastføtter oppå ny membran. I 43 K var det ikke avstand nok mellom dør og betongdekket, selv når flisene ble fjernet, til en løsning med ny membran og flisheller. Der er det lagt nytt belegg, Balcony 200: Flisene er fjernet, gulvet er slipt og avrettet med rett fall ut fra veggen. Deretter er det påført 2 lag epoxy, ett lag polyuretanmaling og til slutt et topplag med lakk.

Begge løsningene er tette og gode og anbefales av styret.

Hos oss er det fritthengende balkonger på utsiden av fasaden (49), og balkonger der balkong-gulvet er yttertak for leilighet på undersiden (14 leiligheter: 41: A, F. 43: C, F, J, K. 45: C, F, J. 47: C, F, J

49: D, F..

Der det er en leilighet under er det nødvendig å vite at det blir helt tett. Men også for fritthengende balkonger må det være helt tett. Fukt som finner veien ned gjennom lekkasje i gulvet vil finne veien inn i betongvegger og videre til andre leiligheter og bærende konstruksjoner. Styrets konklusjon er at ved reparasjoner og rehabilitering av balkonggulv må det velges metoder som er garantert tette.

Styret foreslår overfor årsmøtet at når noen ønsker å rehabilitere sitt balkonggulv må det legges ny membran dersom de eksisterende flisene fjernes. Styret foreslår at det i vedtektene skal innføres at sameieren selv må betale 85% og sameiet 15% av totalkostnaden.

Slik rehabilitering skal administreres av Styret. Den sameier som rehabiliterer sitt terrassegulv på egen hånd må betale alt selv.

Sameierne kan utsette full rehabilitering inntil videre, men når/dersom det oppstår lekkasje til underliggende seksjon vil styret igangsette rehabilitering og fordele kostnaden som nevnt overfor. Eventuelle utgifter til reparasjoner og oppussing som skyldes lekkasje vil inngå i kostnadsdelingen.

Alle sameiere som vurderer å rehabilitere sitt terrassegulv, må søke styret om saken innen 1.november året i forveien. Sameiets andel av kostnadene (15 %) må innarbeides i budsjettet for det året arbeidet skal utføres. Løsningen for nytt gulv må godkjennes av styret.

For fritthengende balkonger må all transport av verktøy og materiell skje gjennom leiligheten. Går flere sameiere sammen kan det være aktuelt å sette opp utvendig stillas med tilgang til balkongen fra stillaset.

Forslag til vedtak

5 -3 Balkonggulv. (1) Rehabilitering av balkonggulv kan skje etter søknad til styret innen 01.11 året før tiltaket skal gjennomføres. Styret må godkjenne valg av teknisk løsning før arbeidet igangsettes. Kostnadene fordeles slik: 85 % av totalkostnadene dekkes av eier, 15 % dekkes av sameiet. (2) Det må legges ny membran hvis de gamle flisene fjernes. Anbefalte løsninger er membran pluss flisheller på plastføtter eller belegget Balcony 200. (3) Sameierne kan selv velge tidspunkt for full rehabilitering av balkonggulvet, men når/dersom det oppstår lekkasje til underliggende seksjon vil styret igangsette rehabilitering og fordele kostnaden som nevnt ovenfor.

Sak 9

Endring av vedtektene paragraf 6.2.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette er en justering for å få vedtektene i overensstemmelse med Lov om sameie

Forslag til vedtak

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Sak 10

Instruks for valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Instruks for valgkomiteen

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til valgkomite. 1. Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret eller nærstående til styremedlemmer/varamedlemmer kan ikke velges inn i valgkomitéen. 2. Valgkomitéen velges av årsmøtet. 3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles sameiets styre. 4. Valgkomitéens medlemmer og varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. 5. Ved frafall i valgperioden skal dette rapporteres til styret, sameiets styre oppnevner nytt medlem. 6. Styret i sameiet plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes årsmøte der det skal foretas valg til tillitsverv. 7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter. 8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Røysveien 41-49 boligsameie som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal førespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette, og valgkomiteen skal i så fall begrunne for årsmøtet hvorfor vedkommende ikke innstilles til gjenvalg. 9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. 10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen. 11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte. 12. Valgkomitéens innstilling skal være styret i hende 4 uker før ordinært årsmøte. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til årsmøtet. 13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på årsmøtet 14. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.

Sak 11

Innkomne forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kun kommet inn ett forslag innen fristen.

Forslag fra valgkomiteen:

1. Valgkomiteens mandat er å finne kandidater til styret inkludert varamedlemmer.

2. Kandidater til valgkomiteen foreslås og velges av årsmøtet.

3. Ordningen med blokkansvarlige legges ned.

4. Ansvar for blokkene legges til varamedlemmene i styret eller i komiteen for vaktmesteroppgaver og annet praktisk arbeid.

5. Opprettelse av komiteer og utnevnelse av medlemmer legges til styret etter forløpende vurdering av sameiets behov til en hver tid.

Styrets innstilling

1. Styrets innstilling til punkt 1: Tiltredes.

2. Styrets innstilling til punkt 2: Tiltredes.

3. Styrets innstilling til punkt 3: Tiltredes mot 1 stemme.

4. Styrets innstilling til punkt 4: Tiltredes ikke da det er styrets ansvarsområde.

5. Styrets innstilling til punkt 5: Tiltredes ikke da styret mener dette hører inn under valgkomiteens ansvarsområde.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Storjord
- Jytte Haldrup
  Styremedlem Jytte Haldrup velges for 1 år
- Tore Skjelstadaune

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Rekaa
- Cathrine Nygård
- Per Grydeland

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 13

Valg til andre komiteer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se valgkomiteens innstillig når det gjelder valg av medlemmer til valgkomiteen, aktivitetsgruppe og arbeidsgruppe.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Tiltredes.

Forslag til vedtak

Saken tiltredes.

RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 420 267, KUNDENR. 3996

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 114 118	2 911 490	0	4 099 999
Andre inntekter	3	56	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 114 174**	**2 911 490**	**0**	**4 099 999**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-19 740	0	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-140 000	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-10 345	-11 963	0	-13 000
Forretningsførerhonorar		-81 410	-51 903	0	-120 000
Konsulenthonorar	7	-2 546	-12 325	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 148 475	-1 324 899	0	-1 045 000
Forsikringer		-463 549	-289 619	0	-325 000
Kommunale avgifter		-475 438	-375 507	0	-600 000
Energi/fyring	9	-533 583	-463 728	0	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 551	-383 253	0	-450 000
Andre driftskostnader	10	-350 554	-244 708	0	-318 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 546 321**	**-3 317 645**	**0**	**-3 421 000**
DRIFTSRESULTAT		**-432 147**	**-406 155**	**0**	**678 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 519	4 866	0	0
Finanskostnader	12	-99 387	-54 028	0	-102 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-94 868**	**-49 162**	**0**	**-102 000**
ÅRSRESULTAT		**-527 015**	**-455 317**	**0**	**576 999**
Overføringer:					
Udekket tap		-527 015	-455 317		

RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 420 267, KUNDENR. 3996

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 655	5 037
Forskuddsbetalte kostnader		129 667	100 138
Driftskonto OBOS-banken		196 891	0
Sparekonto OBOS-banken		22 724	183 157
SUM OMLØPSMIDLER		**382 937**	**288 332**
SUM EIENDELER		**382 937**	**288 332**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 252 783	-725 768
SUM EGENKAPITAL		**-1 252 783**	**-725 768**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 430 511	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 430 511**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 095	37 647
Leverandørgjeld		167 539	180 471
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	795 981
Påløpte renter		575	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**205 209**	**1 014 100**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**382 937**	**288 332**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 07.05.2025
Styret i Røysvegen 41-49 Boligsameie

Tommy Linder	Christina Lebæk Hansen	Jon Gulbrandsen
Ruth Lillian Seger	Tore Skjelstadaune	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 762 822
Vedlikeholdsfond	322 428
Lånekostnad	18 068
Garasje	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 114 118**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	56
SUM ANDRE INNTEKTER	**56**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 298, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 345.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 546**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-609 234
Drift/vedlikehold elektro	-22 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-223 530
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 670
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 974
Kostnader dugnader	-1 065
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 148 475**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-205 158
Andre fyringskostnader	-328 425
SUM ENERGI / FYRING	**-533 583**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 580
Håndverktøy	-24 999
Annet driftsmateriale	-3 264
Lyspærer og sikringer	-959
Renhold ved firmaer	-198 198
Andre fremmede tjenester	-2 013
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 298
Andre kontorkostnader	-68 133
Kontingenter	-31 500
Bank- og kortgebyr	-3 278
Velferdskostnader	-1 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-350 554**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 277
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINNTEKTER	**4 519**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-71 986
Renter på leverandørgjeld	-141
Renter og provisjon på kassekreditt	-27 260
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 387**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	69 489	
		-1 430 511
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 430 511**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QVIXY-LQUJK-OG15U-HELN8-OSIEE-KU0C4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 07:21:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QVIXY-LQUJK-OG15U-HELN8-OSIEE-KU0C4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Transaksjon 09222115557546143986 Signert MG, TL

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____
[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Transaksjon 09222115557546143986 Signert MG, TL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546143986

Dokument

Uttalelse fra ledelsen s_3996
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-07 15:05:43 CEST (+0200) av Mats Granby (MG)
Ferdigstilt den 2025-05-07 15:12:21 CEST (+0200)

Underskriverne

Mats Granby (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
mats.granby@obos.no
+4746845171

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Mats Granby"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-12 15:06:55 CET (+0100)
Signert 2025-05-07 15:12:21 CEST (+0200)

Tommy Linder (TL)
tommy.linder@elvia.no
+4795123740

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Tommy Linder"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-09-27 16:11:23 CEST (+0200)
Signert 2025-05-07 15:07:25 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

VALGKOMITEENS INNSTILLING
TIL ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET RØYSVEGEN 41-49
torsdag 5. juni 2025

FASTE STYREMEDLEMMER
Medlemmene velges for 2 år. Det velges 2-4 faste medlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styreleder	Tommy Linder	ikke på valg	1 år igjen
Øvrige medlemmer			
	Ruth Lillian Seger	ikke på valg	1 år igjen
	Tore Skjelstadaune	gjenvalg	2 år
	Jytte Haldrup	ny	1 år
	Hilde Storjord	ny	2 år

VARAMEDLEMMER TIL STYRET
Medlemmene velges for 1 år. Det velges inntil 3 medlemmer

Anders Rekaa	gjenvalg	1 år
Cathrine Nygård	ny	1 år
Per Grydeland	ny	1 år

BLOKKANSVARLIGE
Blokkansvarlige velges for 2 år

41	Anne Wiik / Gunnar Berg	gjenvalg + ny	2 år
43	Anders Rekaa	gjenvalg	2 år
45	Tore Bachmann	gjenvalg	2 år
47	Anne Kristin Gulbrandsen	ikke på valg	1 år igjen
49	Bjørn Johansen / Olav Kjensbekk	ikke på valg	1 år igjen

VALGKOMITE
Medlemmene velges for 1 år

Elisabeth Fogth	gjenvalg	1 år
Olav Kjensbekk	gjenvalg	1 år

Moss, 19. mai 2025

Elisabeth Fogth
Elisabeth Fogth

Olav A Kjensbekk
Olav Kjensbekk

Turid Trøym Lundby
Turid Trøym Lundby

ARBEIDSGRUPPE OG AKTIVITETSKONTAKTER

Følgende beboere har sagt seg villige til å være med i gruppene
Styret tar kontakt med de interesserte og iverksetter arbeidet

ARBEIDSGRUPPE

Svein Ruud	43D
Bent Gunnar Melleby	45J
John Lundh	47F
Kjell Rune Grønholt	49J

AKTIVITETSKONTAKTER

Janne Linder	43F
Tommy Meyer	43N
Elisabeth Borge Larssen	49C

Moss 19. mai 2025

Elisabeth Fogth — Elisabeth Fogth

Olav A Kjensbekk — Olav Kjensbekk

Turid Trøym Lundby — Turid Trøym Lundby

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 3996 **Selskapsnavn:** RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: røysveien 41f, 1534 moss (h0201) #314909 . Vår ref.: 3996-1-06 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Røysvegen 41-49 Boligsameie
Organisasjonsnr:	989420267
Seksjonseier:	Ramleth, Truls
Medeier:	Ramleth, Lisbet Colombo
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Røysvegen 41f, 1534 MOSS
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	3
Bnr.	2923

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf – polisenummer 5893988 .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208341278
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 258 833,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 850,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 850,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	154,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 618,-

Annen formue:	9 198,-
Gjeld:	21 519,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208341278
Restsaldo:	20 540,62
Kapitalkostnader:	285,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 540,62,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tommy Linder, e-post: roysvegen41-49@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 2923, Seksjonsnummer 6 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	31.07.2026 kl. 08.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	31.07.2026 kl. 08.37

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1177335-1/200 07.10.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
RAMLETH LISBET COLOMBO
FØDT: 10.09.1952 IDEELL: 1/2
RAMLETH TRULS
FØDT: 10.12.1952 IDEELL: 1/2

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:

2005/6597-1/87 12.07.2005 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 2923

2005/12317-2/87 19.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/719368-1/200 22.09.2010 ** DIVERSE PÅTEGNING
Snr 3 og 12 har byttet tilleggsdel

2006/296-1/87 09.01.2006 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1258498-1/200 08.10.2021 12:38 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/446057-1/200 02.05.2023 12:17 ** ENDRING VED FUSJON

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

2024/1361894-1/200 24.04.2024 11:47 ** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/12317-1/87 19.12.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/5454
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 63.

2010/719368-1/200 22.09.2010 ** DIVERSE PÅTEGNING
Snr 3 og 12 har byttet tilleggsdel

2020/802151-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 3 BNR: 2923 FNR: 0 SNR: 6

2024/692897-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 3 BNR: 2923 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

AS Betongbygg Entreprenørforretning
Postboks 90
1713 GRÅLUM

3/2923 Røysveien 41A-H,J-N,P s.1-14
Røysveien 43A-H,J-N,P s.15-28
Røysveien 45A-H,J-N s.29-41
Røysveien 47A-H,J-N s.42-54
Røysveien 49A-H,J s.55-63

Deres ref.: Vår ref.: 12/7873/TMI Dato: 15.02.2012

Røysveien 41 til 49 - 3/2923 - Boligblokker - Felt B8 - Ferdigattest

Sak nr.	:	06/5591 (hist: 2004/000643)
Tiltakets art	:	Nybygg
Bygningens art	:	Boligblokker (5 stk) med tilhørende anlegg
Antall boenheter	:	63
Antall piper	:	-
Tiltakshaver	:	AS Betongbygg
Kontrollansvar	:	Bravida Norge (ERV), Østfold Rør, Torbjørn Lemtun AS, AS Betongbygg, KONE AS

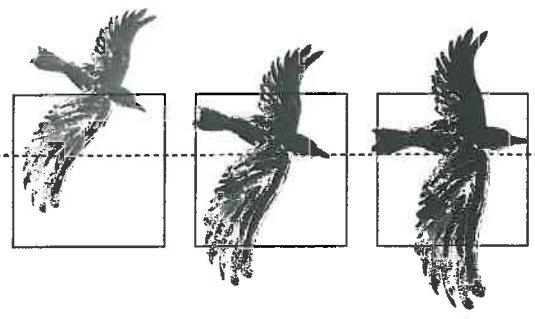
I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10, jfr. tidligere plan- og bygningslov § 99, gir bygningsmyndigheten ferdigattest på grunnlag av søkers anmodning mottatt 27.1.2012, samt at det nå ikke foreligger opplysninger om gjenstående arbeider. Bygningsmyndigheten har ikke besiktiget arbeidene tilknyttet denne ferdigattest.

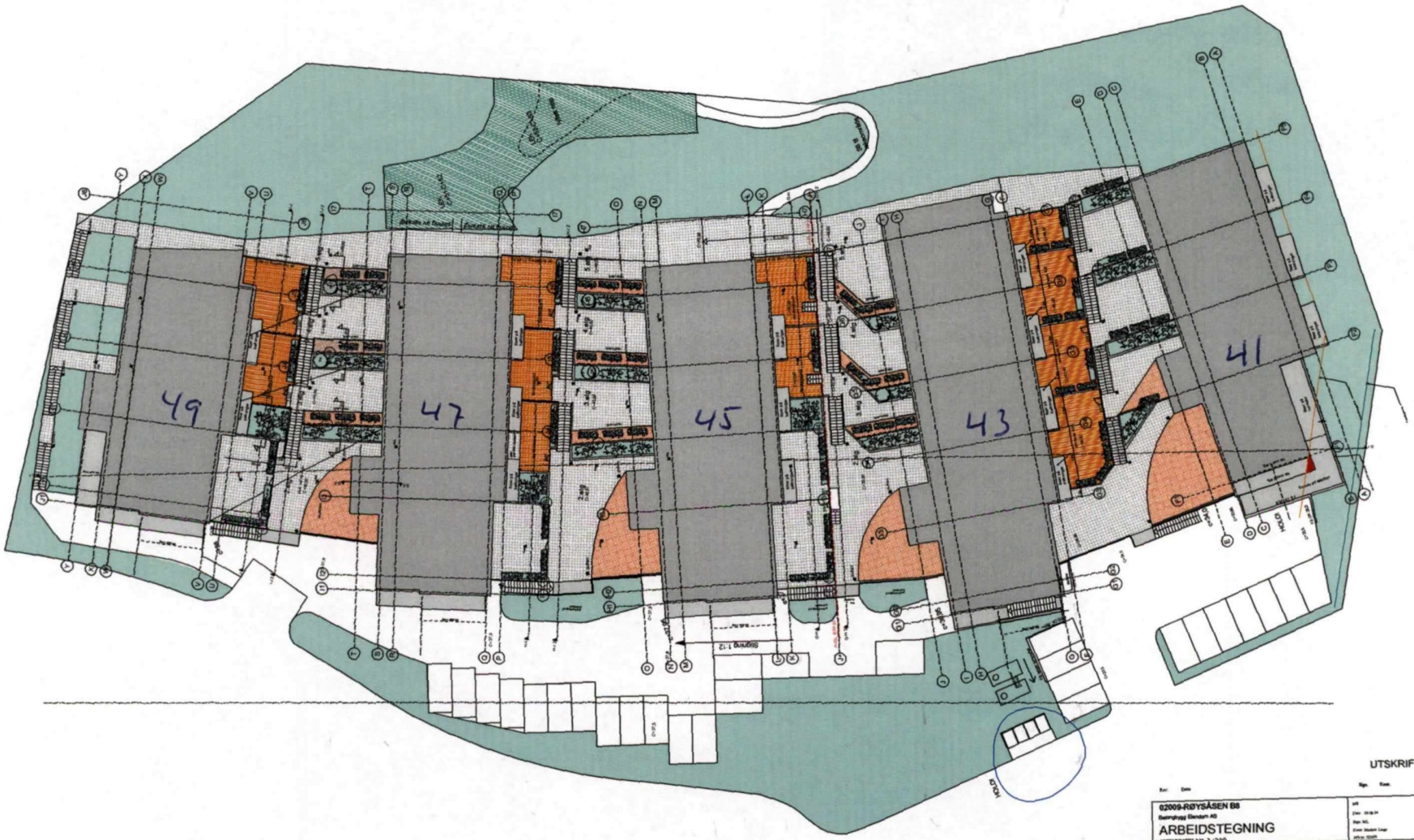
Med hilsen

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tor Midtvåge
Saksbehandler (tlf 69 24 81 39)

Kommunalavdeling plan miljø og teknisk
Rådhuset postboks 175, 1501 Moss **T** 69 24 80 00 **F** 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no **I** www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 **Bankkonto** 6118 05 53001





UTSKRIFT PR 091105

02009-RØYSÅSEN B8

Beinghygg Eiendom AS

ARBEIDSTEGNING

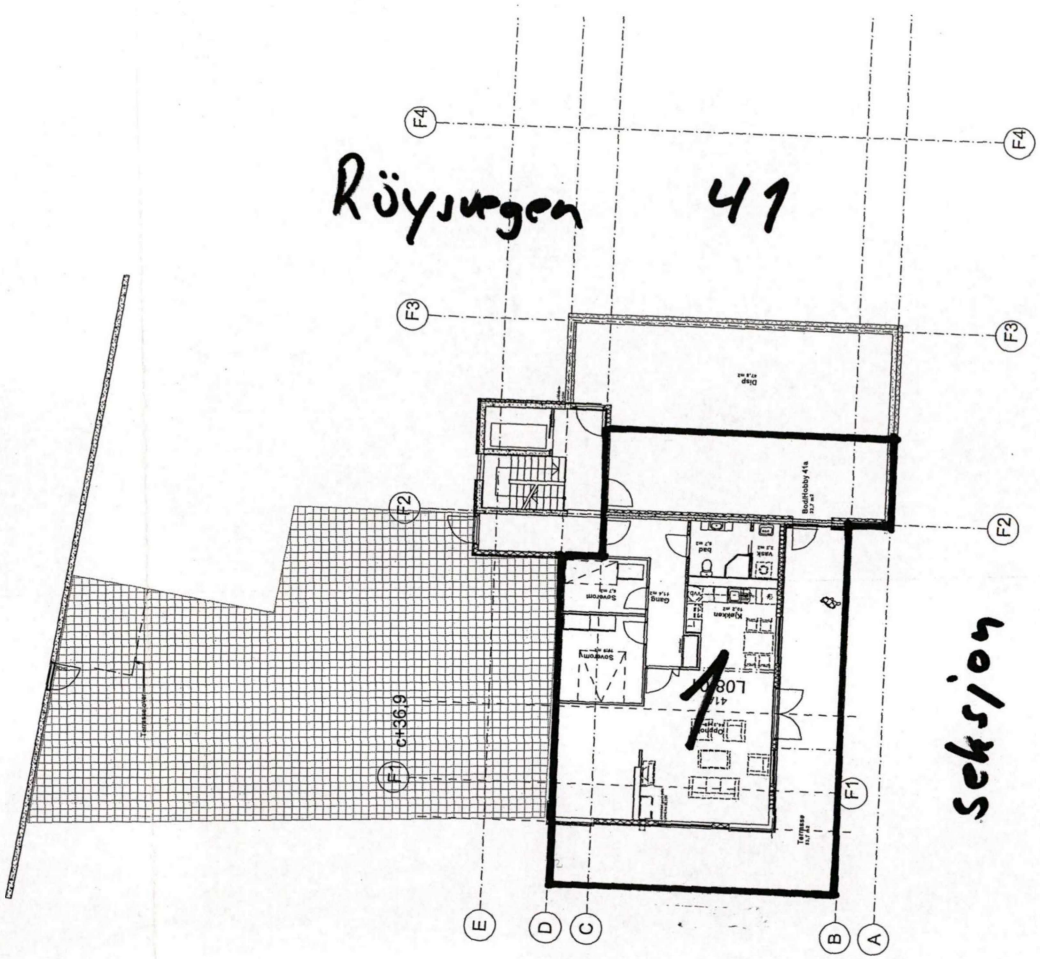
UTOMHUSPLAN 1:200

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

A-90/05

B2/8

B3/8



1. etg

Rev.	Dato		Sign.	Kontr.

02009-RØYSÅSEN B8

Betongbygg Eiendom AS

Plan 1 Oversiktstegn. 1:200

Mål
Dato: 09.08.04
Sign.:ML
Kontr.:Markus Linge
Arb.nr.:02009

SG arkitekter

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

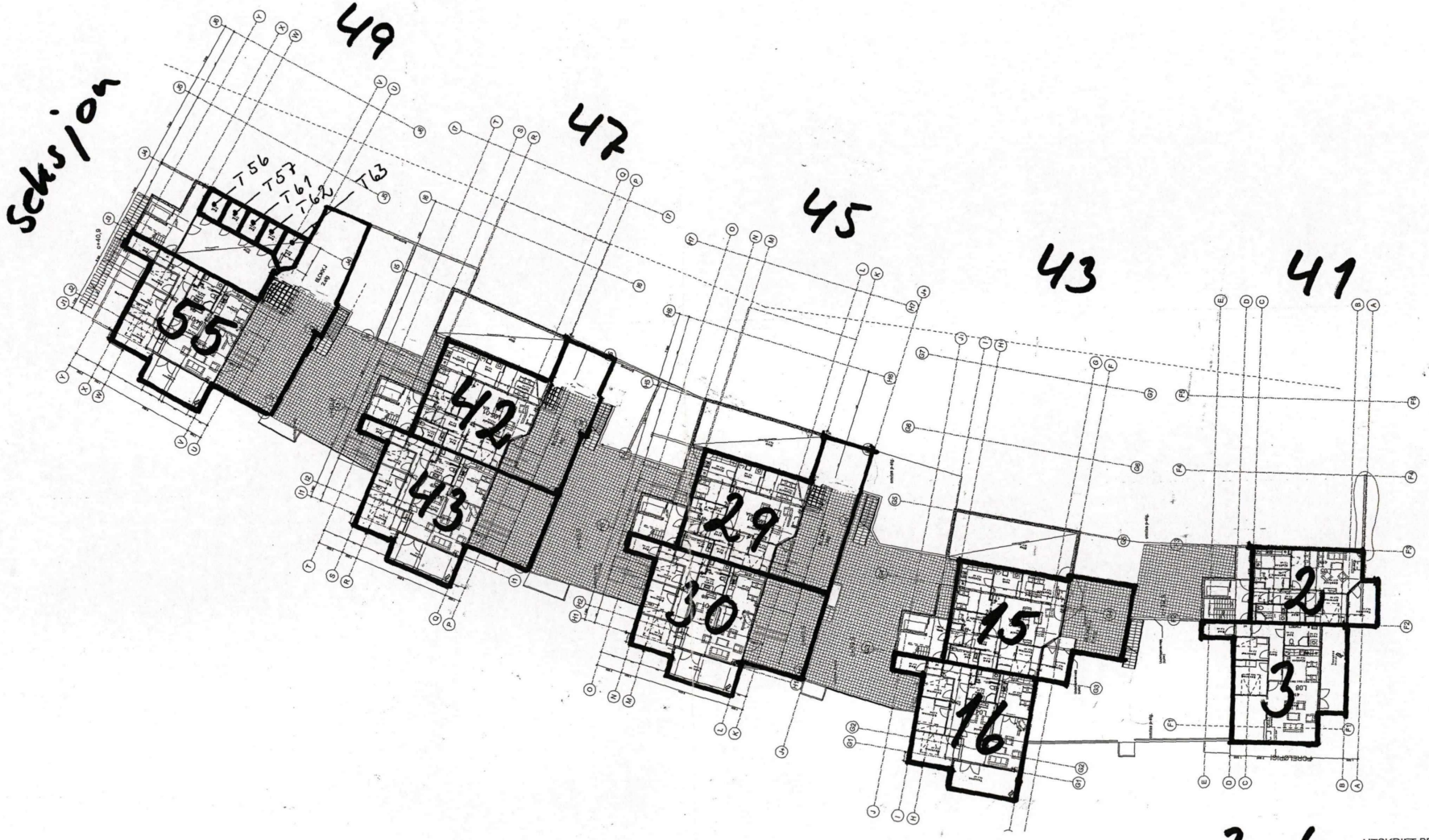
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 86
Telefax 69 31 82 05

A-200/01

B4/8

Røysvegen

Seksjon



2. etg

UTSKRIFT PR 271005

Rev.	Dato	Sign.	Kontr

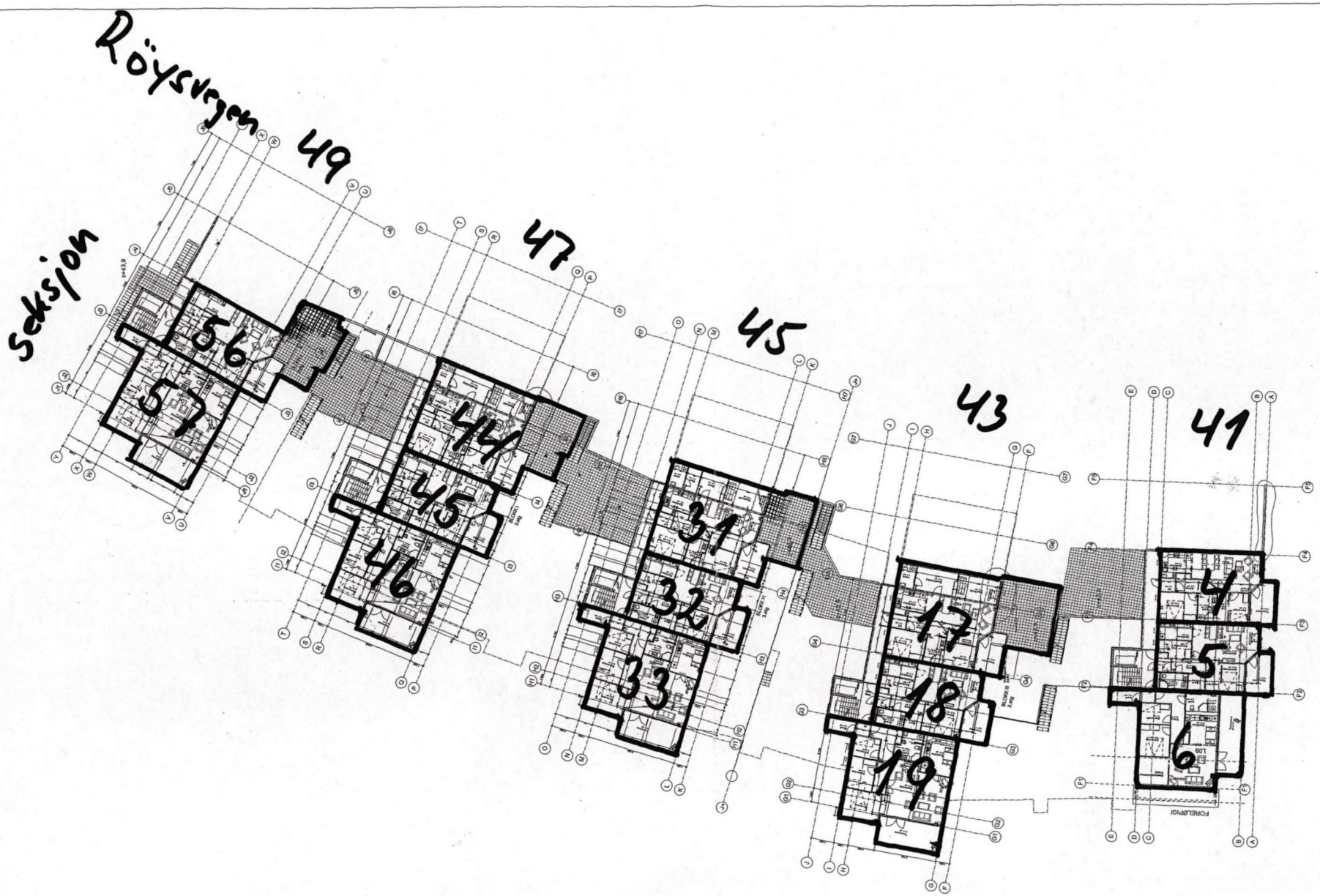
02009-RØYSÅSEN B8
Betongbygg Eiendom AS
ARBEIDSTEGNING
Plan 2 Oversiktstegn. 1:200

MÅL
Dato: 09.08.04
Sign.:ML
Kontr.:Morten Lange
Ark-nr: 02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1701 Halden
Telefon: 69 17 53 40
Telefax: 69 18 83 15
Trondstrande 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 30 39 40
Telefax: 69 30 39 41

A-200/02

B5/8



3. utg

UTSKRIFT PR 271005

Rev	Dato	Sign.	Kontr

02009-RØYSÅSEN B8

Betongbygg Eiendom AS

ARBEIDSTEGNING

Plan 3 Oversiktstegn. 1:200

Mål:
Dato: 09.09.04
Sign./ULL
Kontr./Meldur Linga
Arkiv nr.: 02009

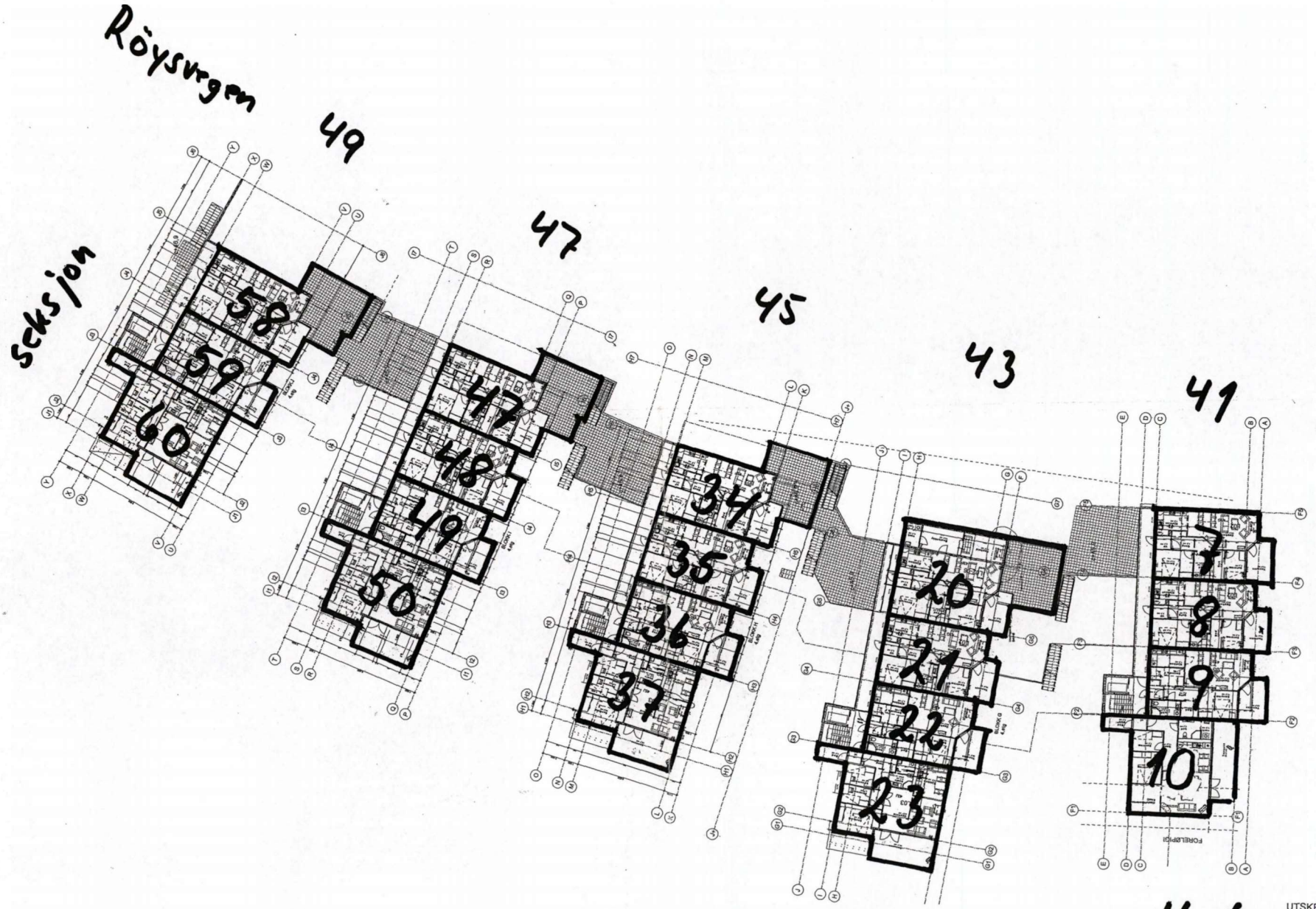
SG Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 93 40
Telefax 69 18 83 10

Tronvikbrauta 9
1638 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-200/03

B6/8



4. etg

UTSKRIFT PR 271005

02009-RØYSÅSEN B8

Betongbygg Eiendom AS

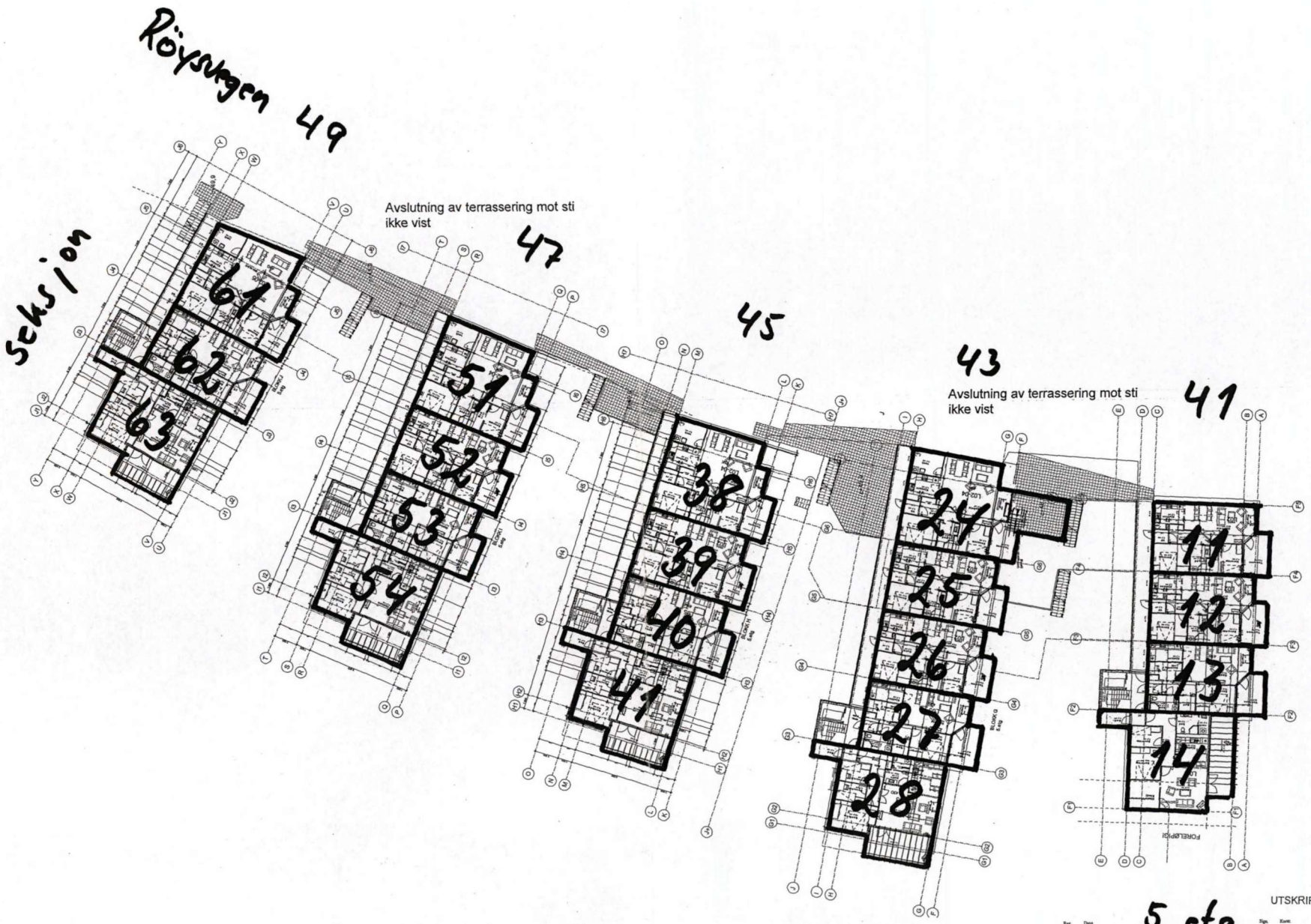
ARBEIDSTEGNING

Plan 4 Oversiktstegn. 1:200

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

A-200/04

B7/8



UTSKRIFT PR 271005

5. etg.

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

02009-RØYSÅSEN B8
Betongbygg Eiendom AS

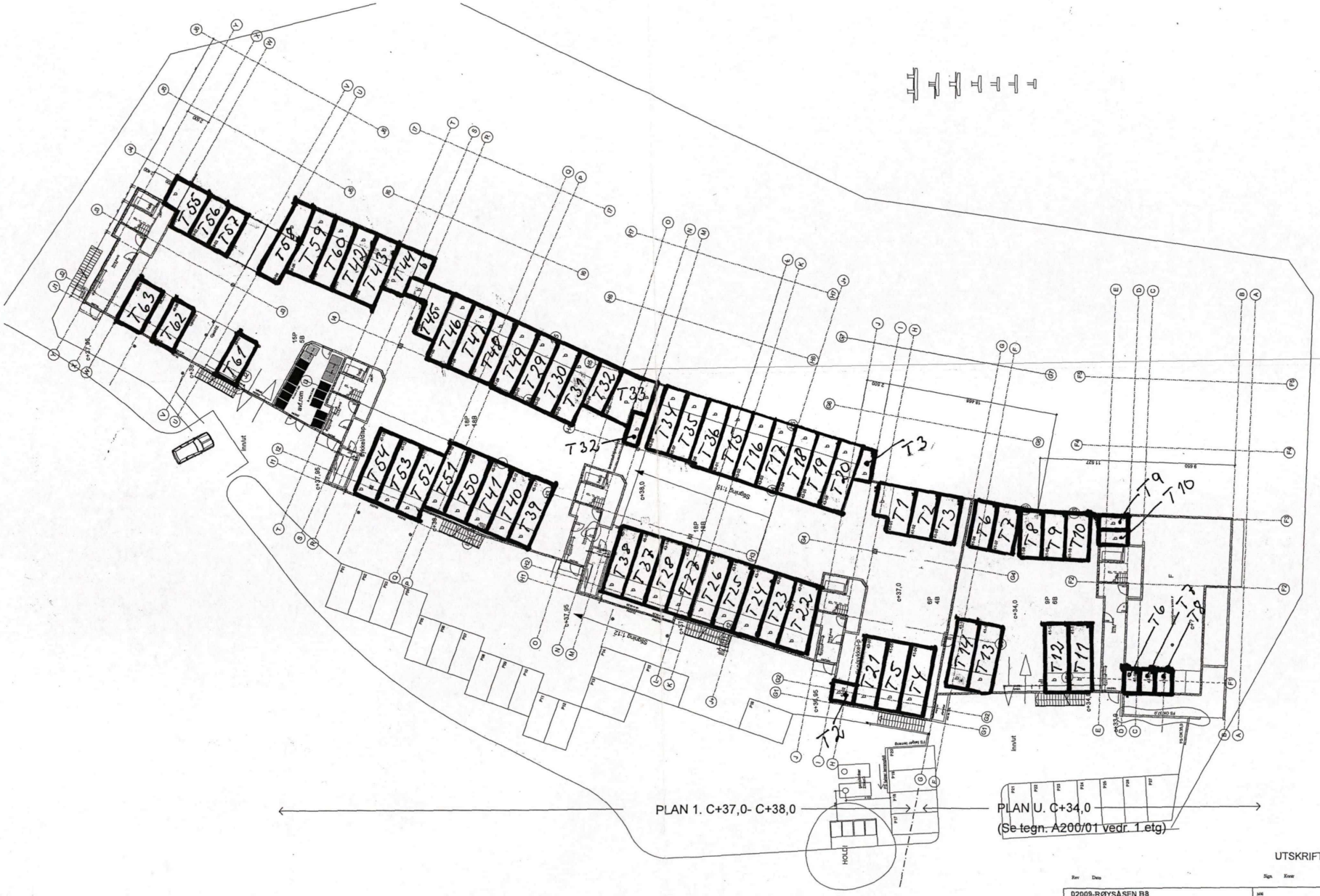
ARBEIDSTEGNING
Plan 5 Oversiktstegn. 1:200

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1, Postboks 91, 1701 Halden
Telefon 69 17 63 40, Telefax 69 18 65 15
Trosviksbråtveita 9, 1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40, Telefax 69 30 39 41

A-200/05

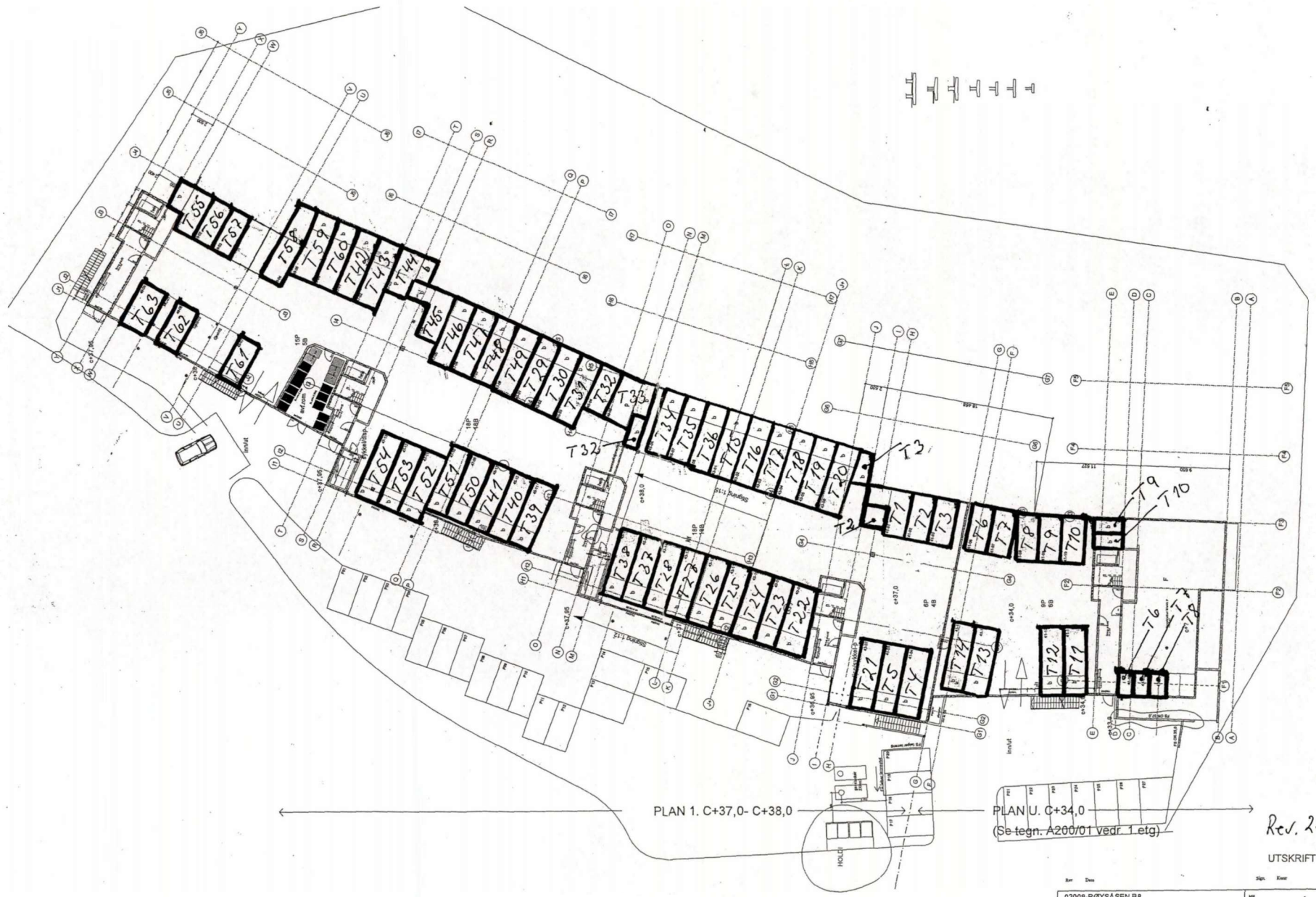
~~B8/8~~

B8/8


T55 T56 T57 T58 T59 T60 T42 T43 T44 T45 T46 T47 T48 T49 T29 T30 T31 T32 T33 T34 T35 T36 T15 T16 T17 T18 T19 T20 T1 T2 T3 T6 T7 T8 T9 T10
T63 T62 T61 T54 T53 T52 T51 T50 T41 T40 T39 T38 T37 T28 T23 T26 T25 T24 T23 T22 T21 T5 T4 T14 T13 T12 T11
T32
T3
T9
T10
T6
T7
T8
T2
Innkjørsel
Innkjørsel
Sykkelstativ
Sykkelstativ
Sykkelstativ

„Ny" B8/8

14 JUNI 2006



Rev. 2505.06

UTSKRIFT PR 271005

Rev	Dato	Sign.	Kontr

02009-RØYSÅSEN B8

Betongbygg Eiendom AS

ARBEIDSTEGNING

Plan 1 og U (hele p-arealet)

Dato: 09.06.04

Tegn.ark.:

Endr.(Multer.)dato:

Ark.nr.:R2009

3/2923

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

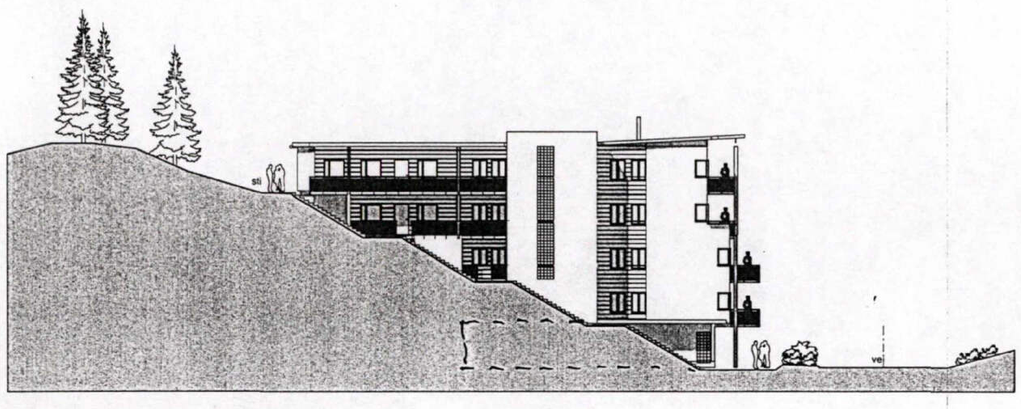
Strandbrinken 1, 1701 Halden, Telefon: 69 17 65 40, Telefax: 69 18 63 10

Trosvikstrauet 9, 1606 Fredrikstad, Telefon 69 35 39 40, Telefax 69 30 39 41

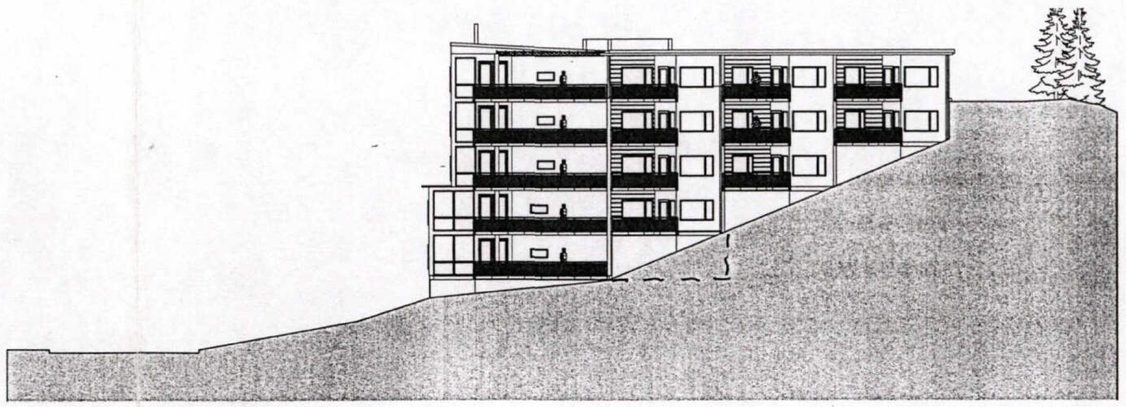
A-200/00

BETONGBYGG
EIENDOM A.S

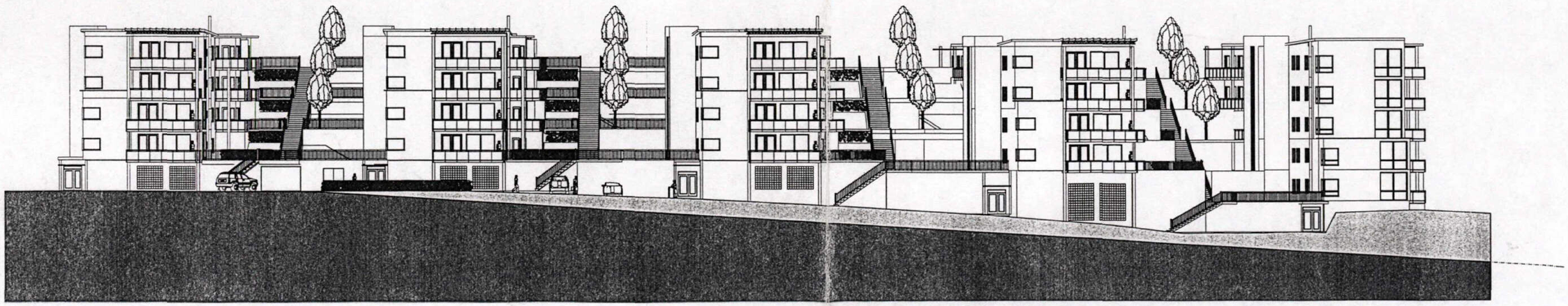
E04



Oppriss mot NORD, bygg J



Oppriss mot SØR, bygg F



Oppriss mot VEST, hele B8

27 FEB. 2004

04/643

Rev	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

Søknadstegning

Fasade nord, syd og vest.

Mål [redacted]
Dato 24.09.03
Sign. gmo/ML/JTG
Arb.nr 02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandveien 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

FGHIJ-A-15

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Fra veien

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

Søknadstegning
Fotomontasje bygg I og J

Mål
Dato 22.02.04
Sign. gmo/ML/JTG
Arb.nr/ 02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-01

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



utsikt mot Jeløy

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

Søknadstegning
Fotomontasje bygg I og J

Mål
Dato 22.02.04
Sign. gmo/ML/JTG
Arb.nr/ 02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-02

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



mellomrom

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

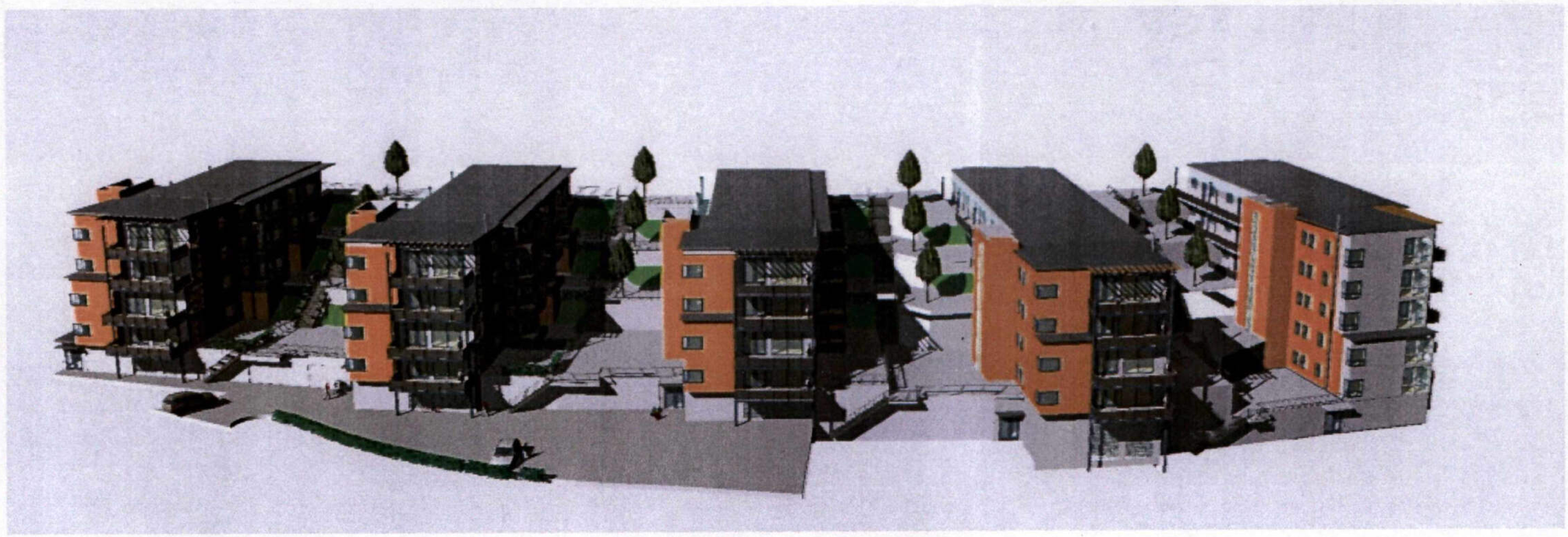
Søknadstegning
Fotomontasje bygg H og I

Mål
Dato 22.02.04
Sign. gmo/ML/JTG
Arb.nr/ 02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-03

BETONGBYGG
EIENDOM A.S





15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

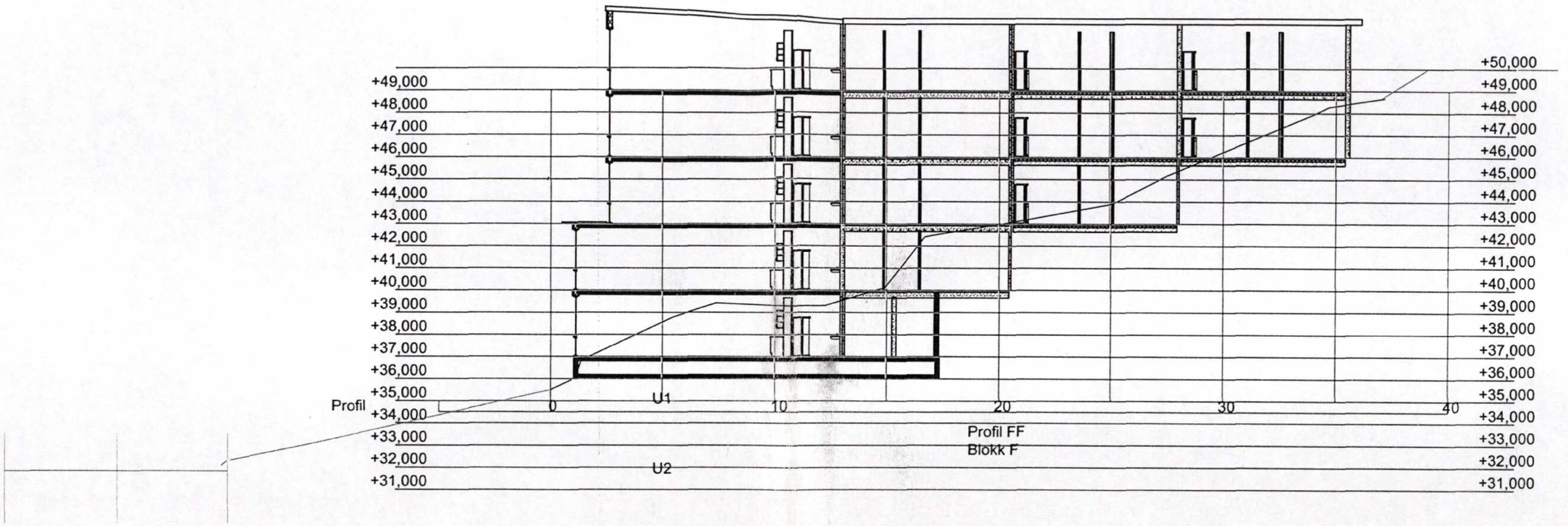
Søknadstegning
3D modell bygg FGHIJ

Mål
Dato 22.02.04
Sign. gmo/ML/JTG
Arb.nr/ 02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-04

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/634

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

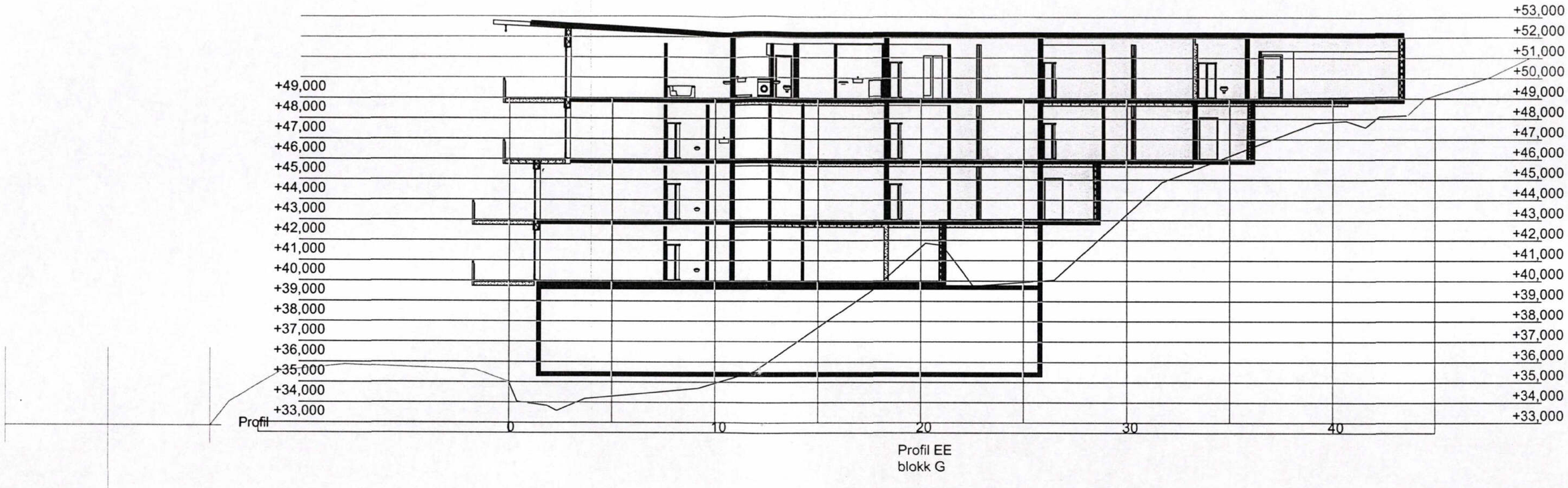
Søknadstegning
Snitt - Blokk F

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-A-16

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Profil EE
blokk G

15 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

Søknadstegning
Snitt - Blokk G

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

G-A-16

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Profil DD
Blokk H

15 MARS 2004
G4/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

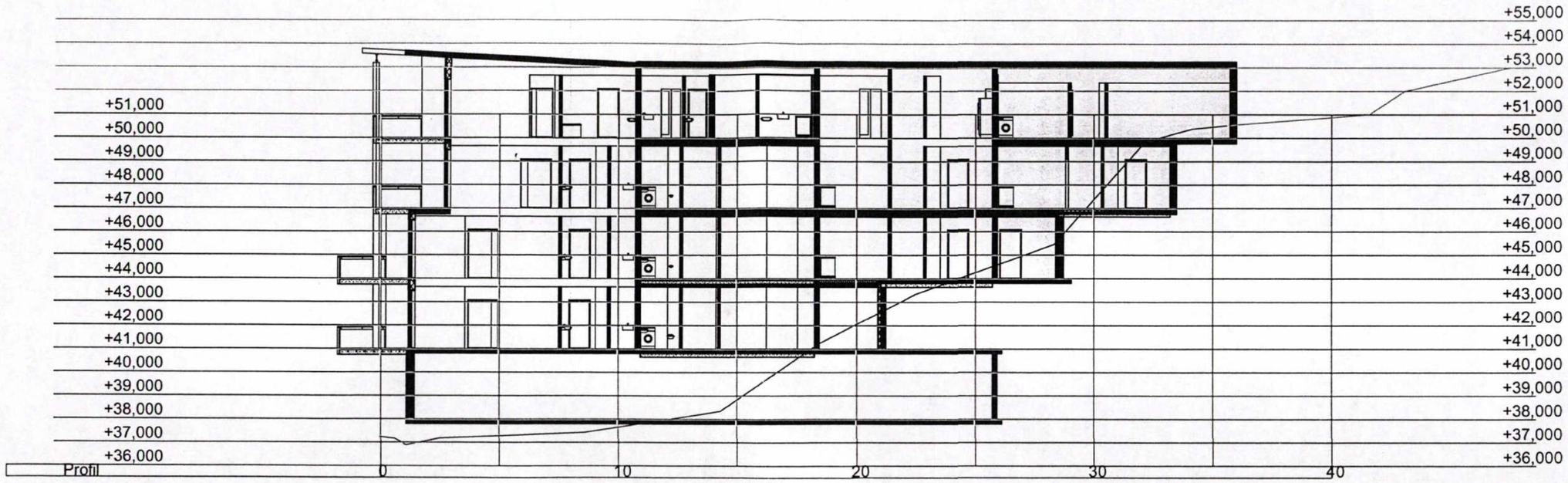
Søknadstegning
Snitt - Blokk H

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

H-A-16

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Profil BB
blokk I

15 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

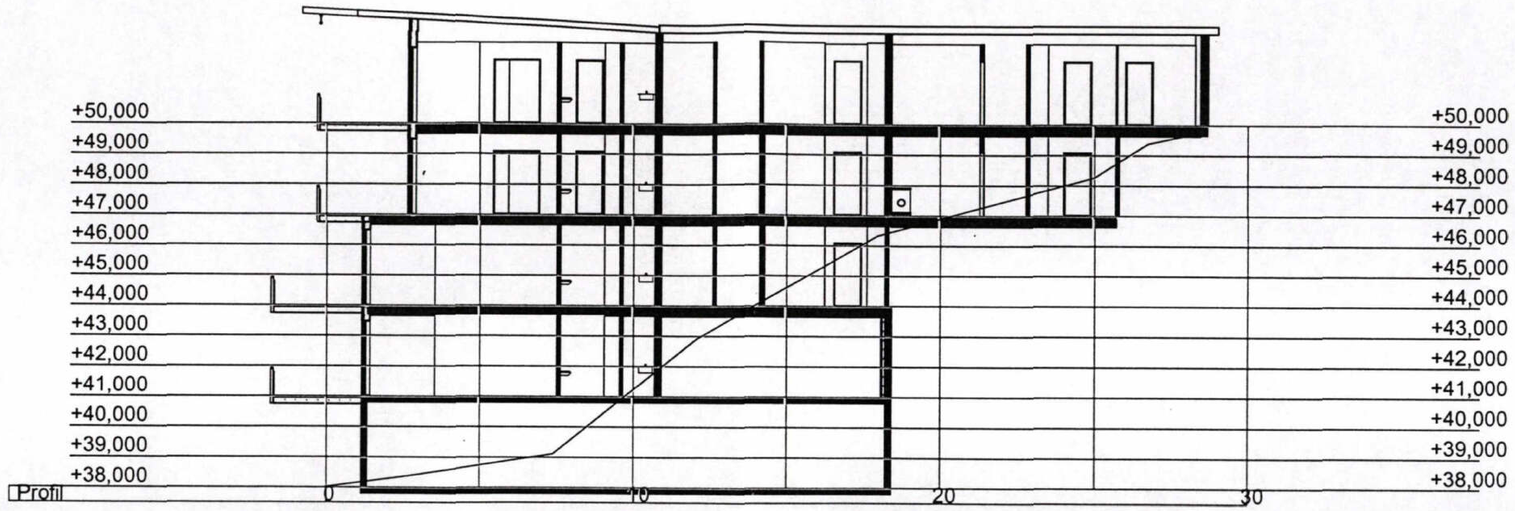
Søknadstegning
Snitt - Blokk I

Mål	1:100
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

I-A-16

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Profil AA,
blokk J

15 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

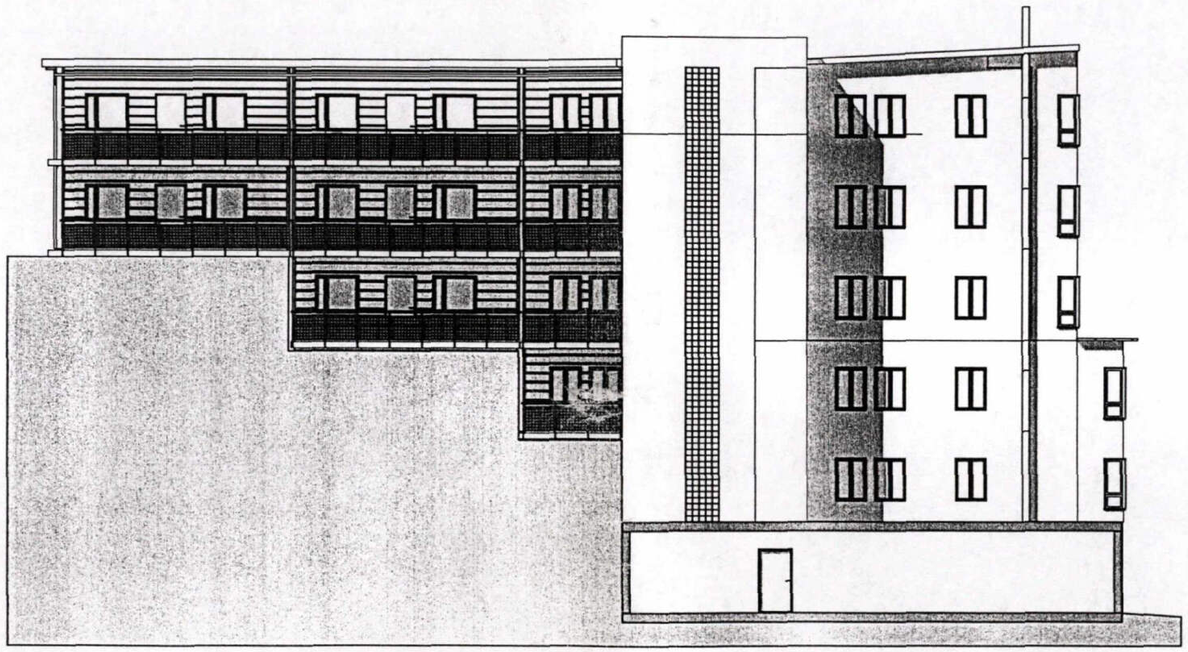
Søknadstegning
Snitt - Blokk J

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

J-A-16

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

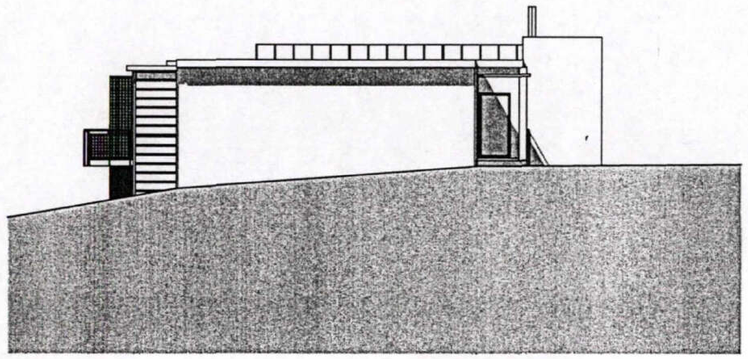
Søknadstegning
Fasade mot Øst - Blokk F

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmø/ML/JTG
Arb.nr/	02009

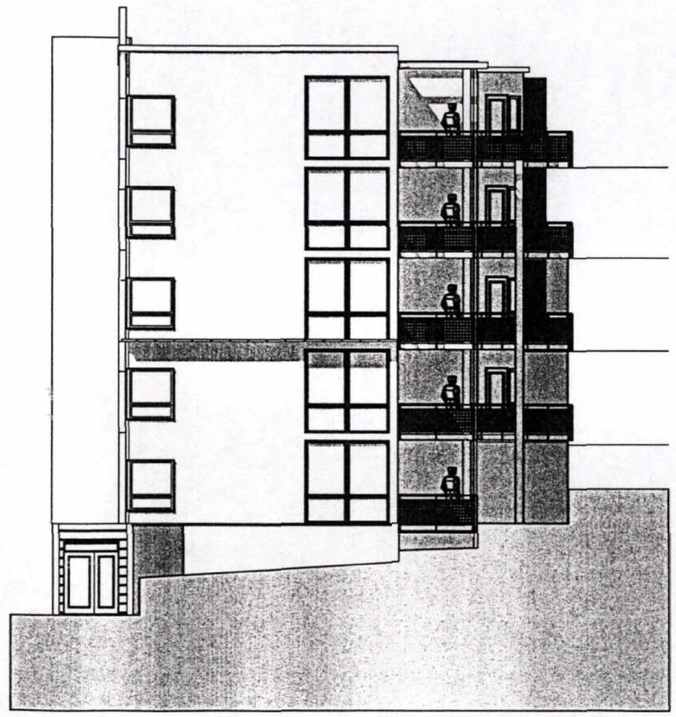
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-A-15-02

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Fasade mot syd



Fasade mot nord

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

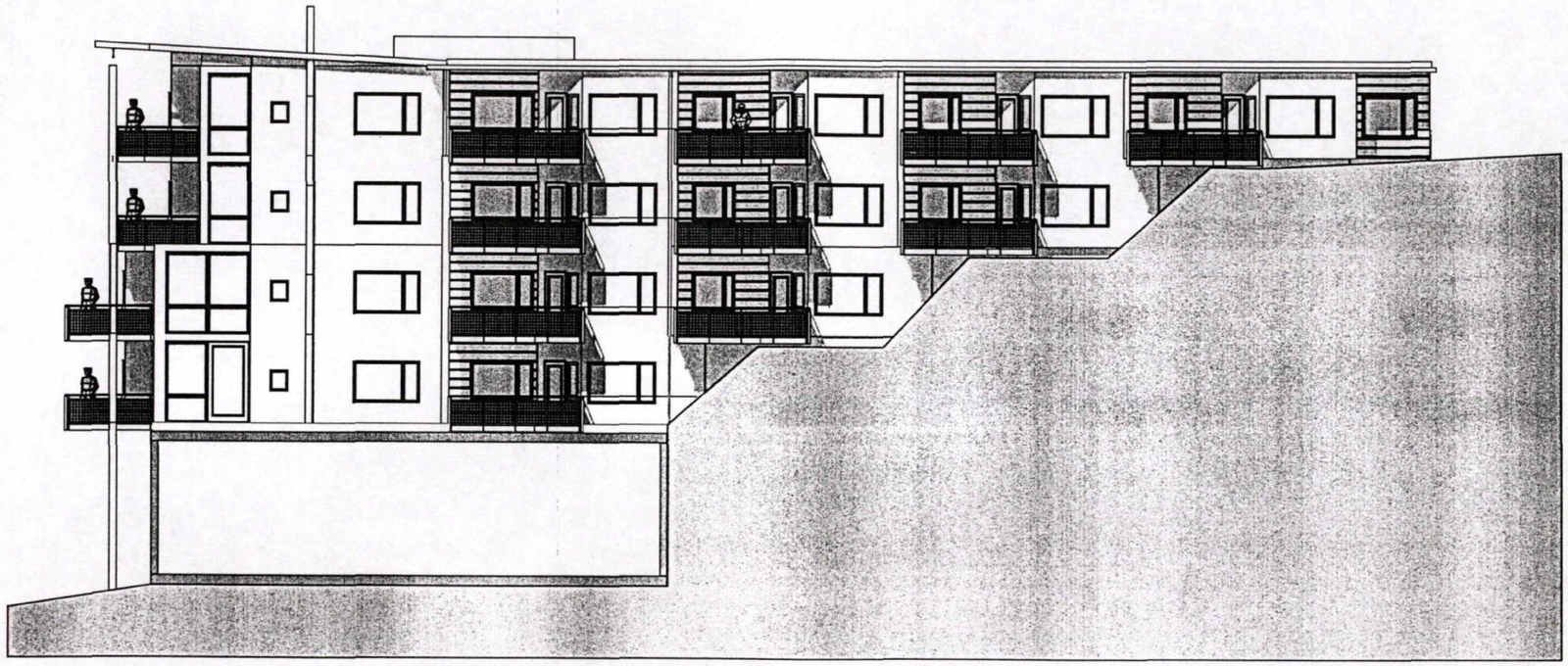
Søknadstegning
Fasade mot syd og nord - Blokk F

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-A-15-03

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev. Dato Sign. Kontr.

Røysåsen

3/2923

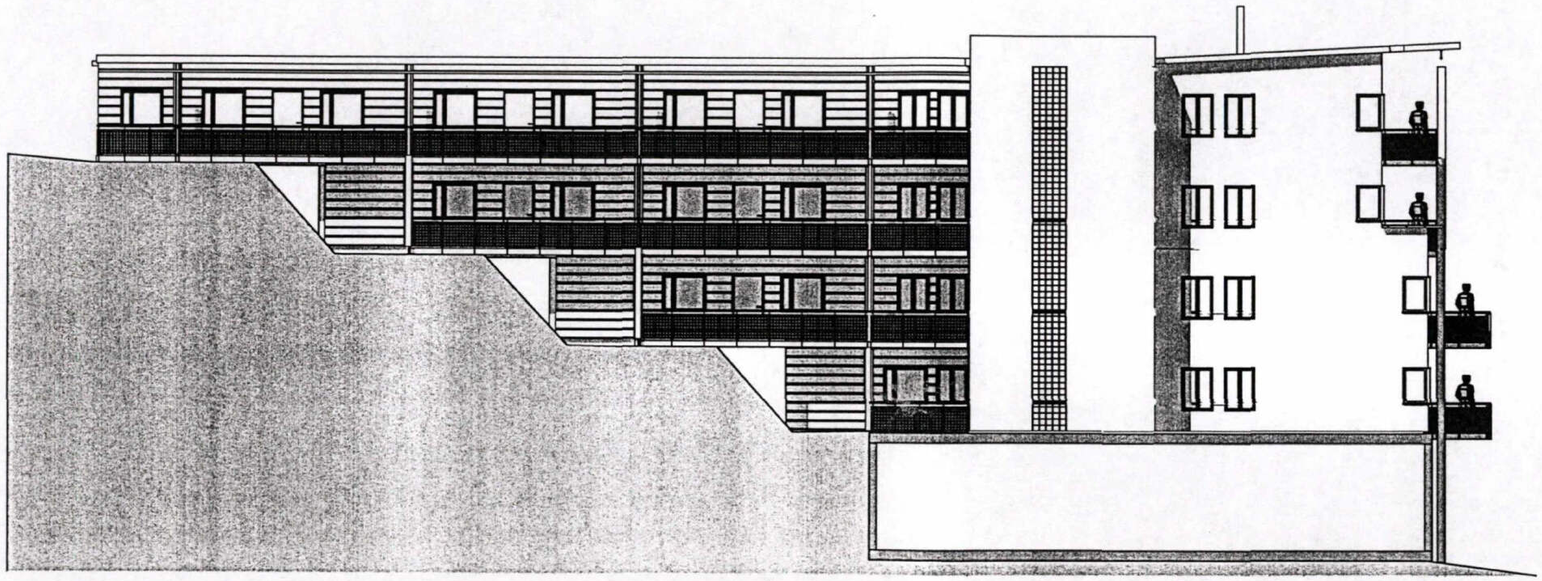
Søknadstegning
Fasade mot syd - Blokk G

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

G-A-15-01

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato		Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

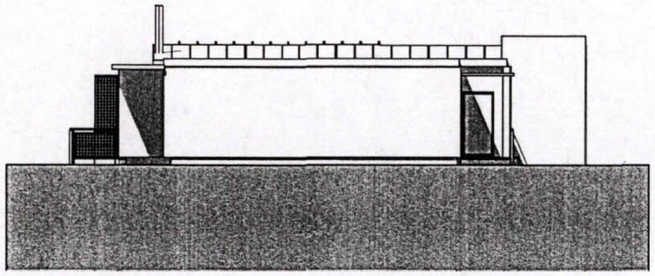
Søknadstegning
Fasade mot nord - Blokk G

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

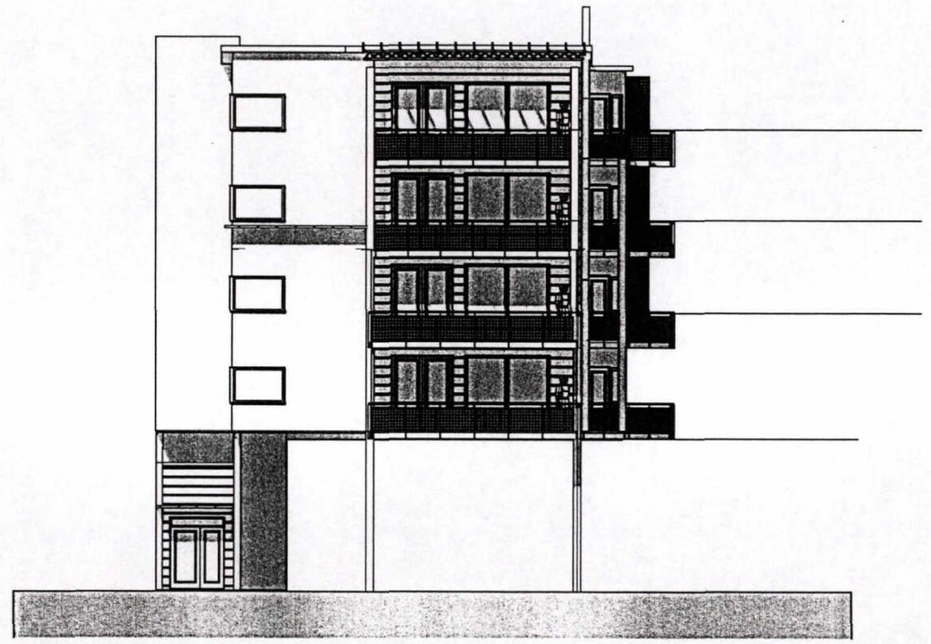
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

G-A-15-02

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Fasade mot øst



Fasade mot øst

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

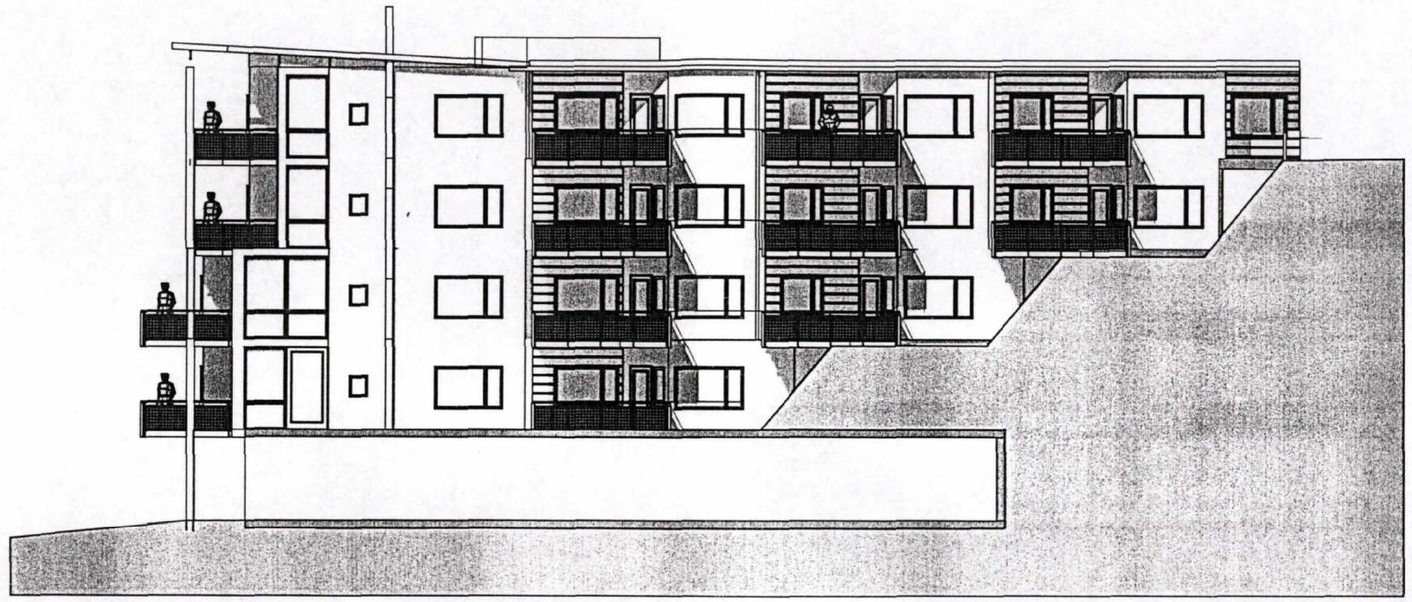
Søknadstegning
Fasade mot øst og vest - Blokk G

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

G-A-15-03

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

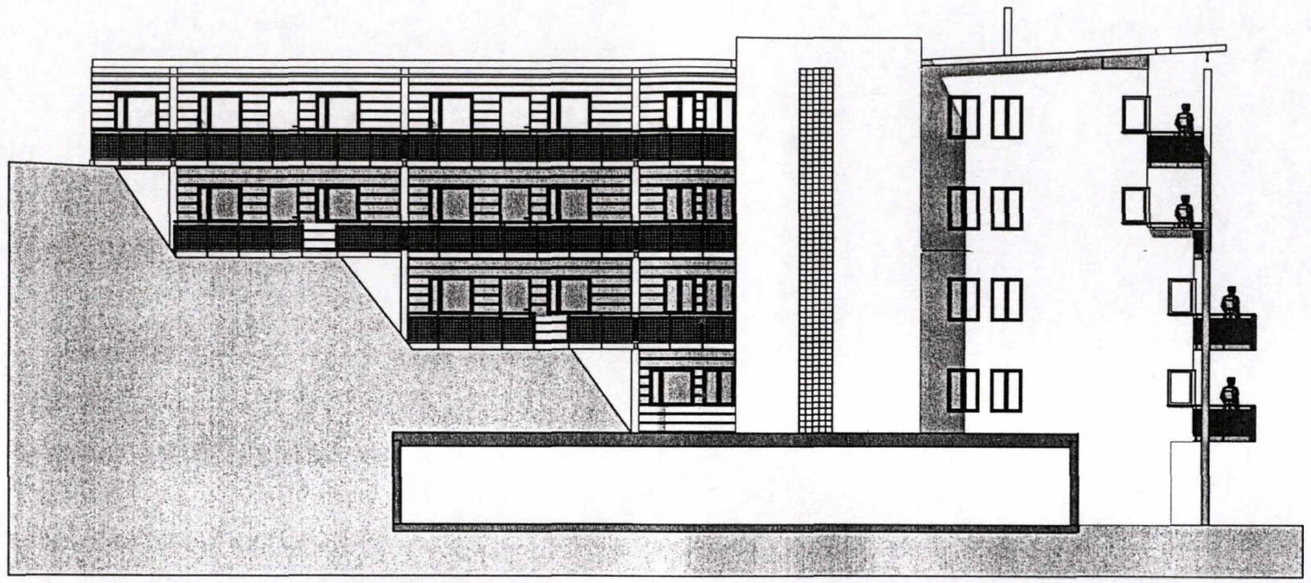
Søknadstegning
Fasade mot syd - Blokk H

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

H-A-15-01

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato		Sign.	Kontr.
	3/2923			

Røysåsen

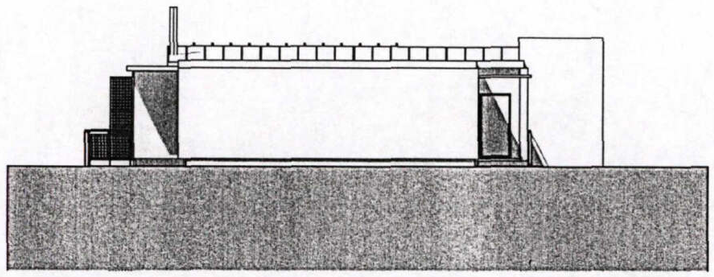
Søknadstegning
Fasade mot nord - Blokk H

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

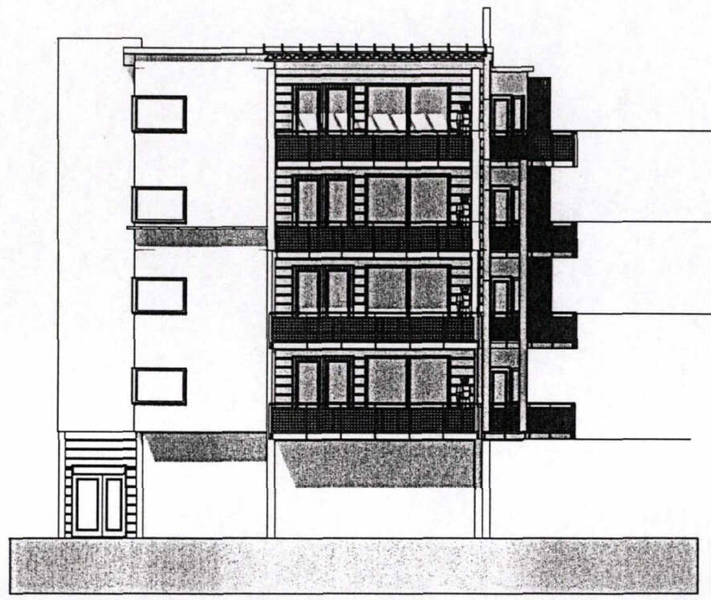
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

H-A-15-02

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Fasade mot øst



Fasade mot vest

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen 3/2923

Søknadstegning

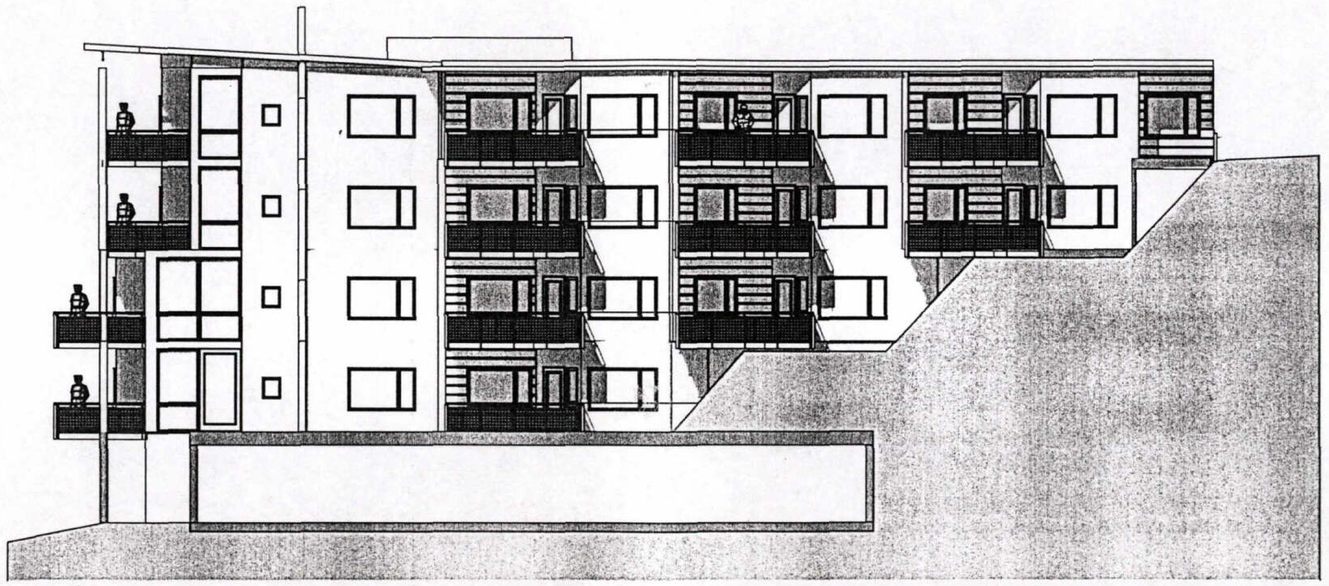
Fasade mot øst og vest - Blokk H

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

H-A-15-03

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato		Sign.	Kontr.
		3/2923		

Røysåsen

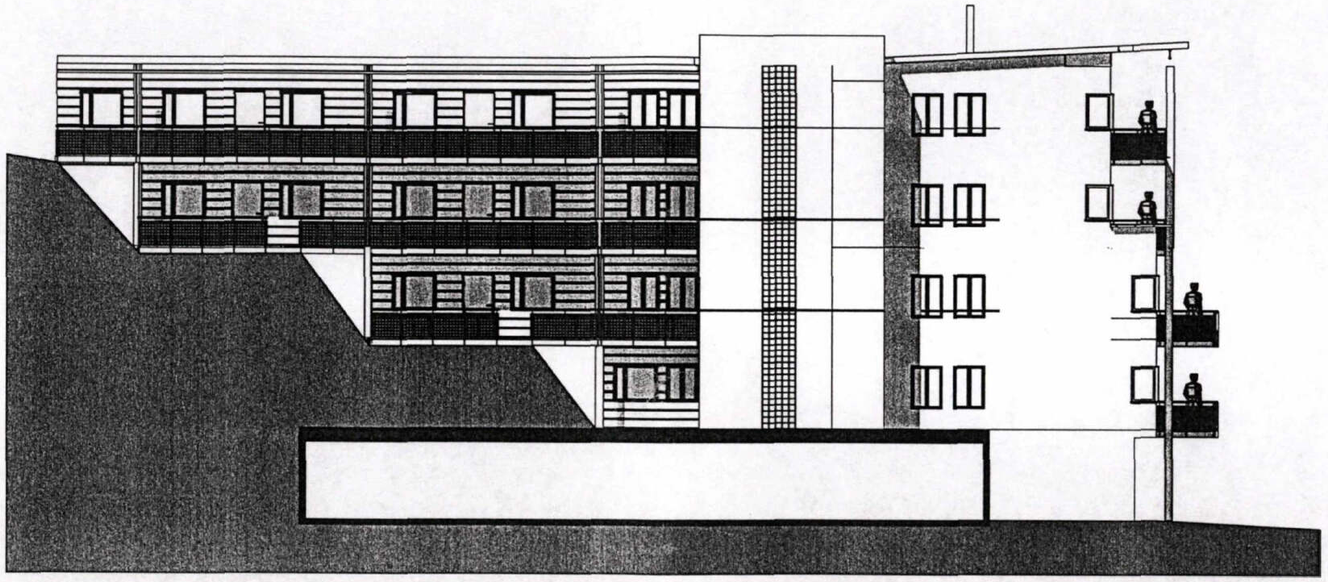
Søknadstegning
Fasade mot syd - Blokk I

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

I-A-15-01

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev. Dato Sign. Kontr.

Røysåsen

3/2923

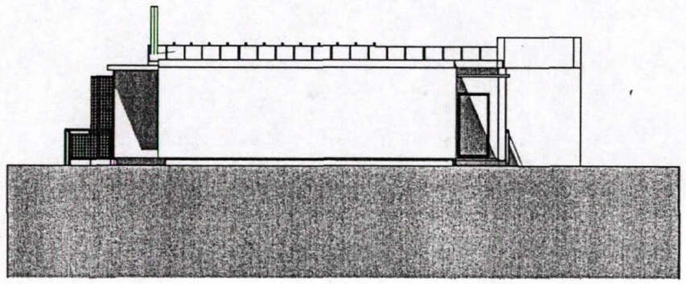
Søknadstegning
Fasade mot nord - Blokk I

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

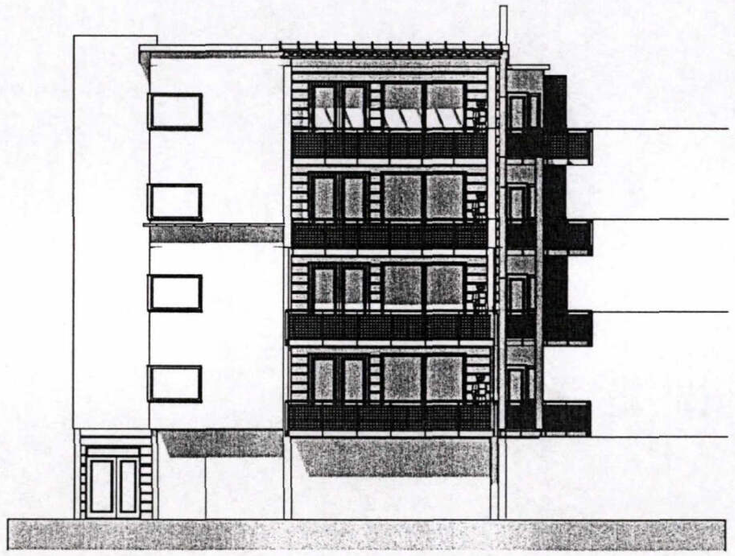
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

I-A-15-02

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Fasade mot øst



Fasade mot vest

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

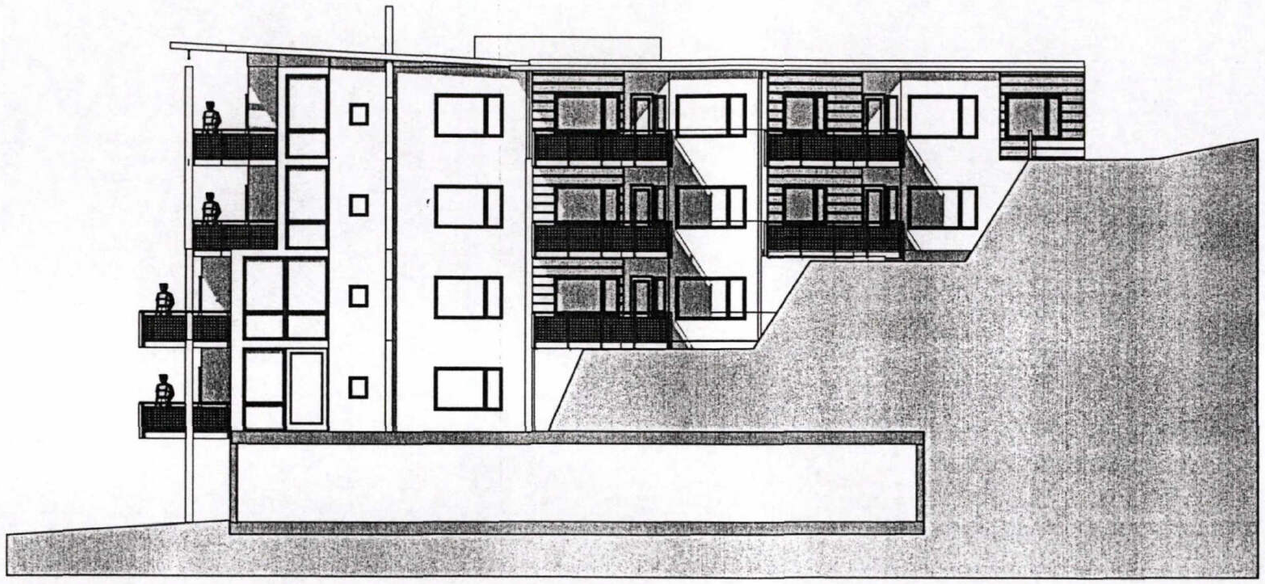
Søknadstegning
Fasade mot øst og vest - Blokk I

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

I-A-15-03

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

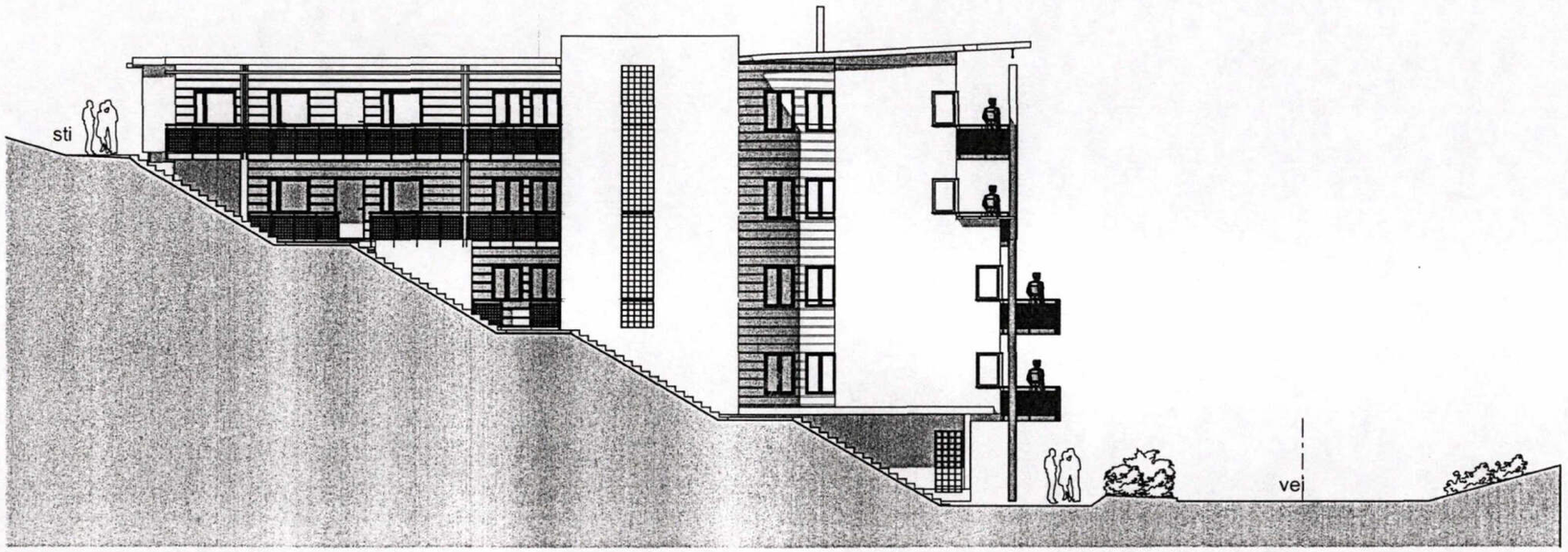
Søknadstegning
Fasade mot syd - Blokk J

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

J-A-15-01

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

3/2923

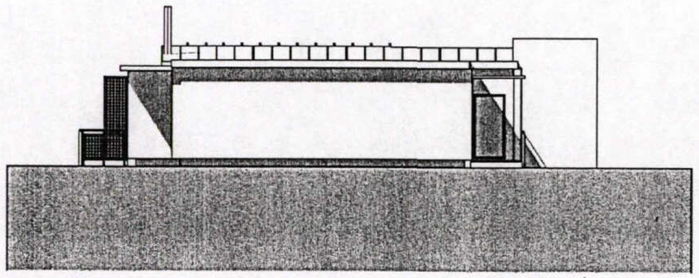
Søknadstegning
Fasade mot nord - Blokk J

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

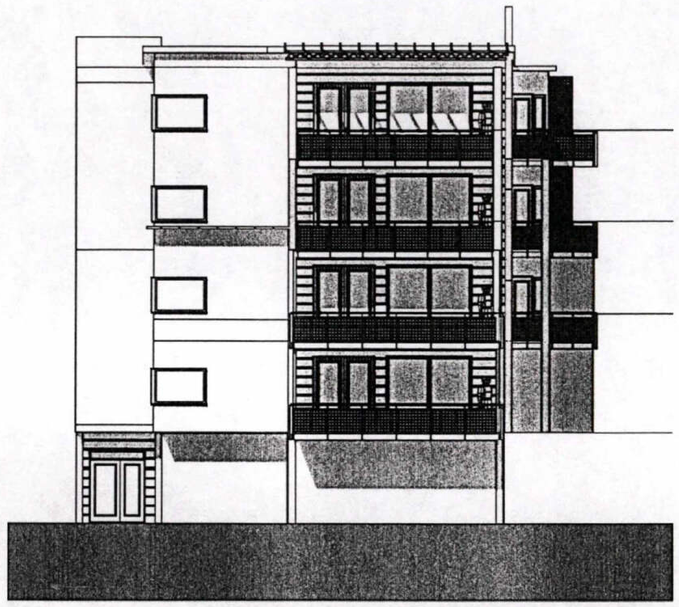
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

J-A-15-02

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Fasade mot øst



Fasade mot vest

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen 3/2923

Søknadstegning

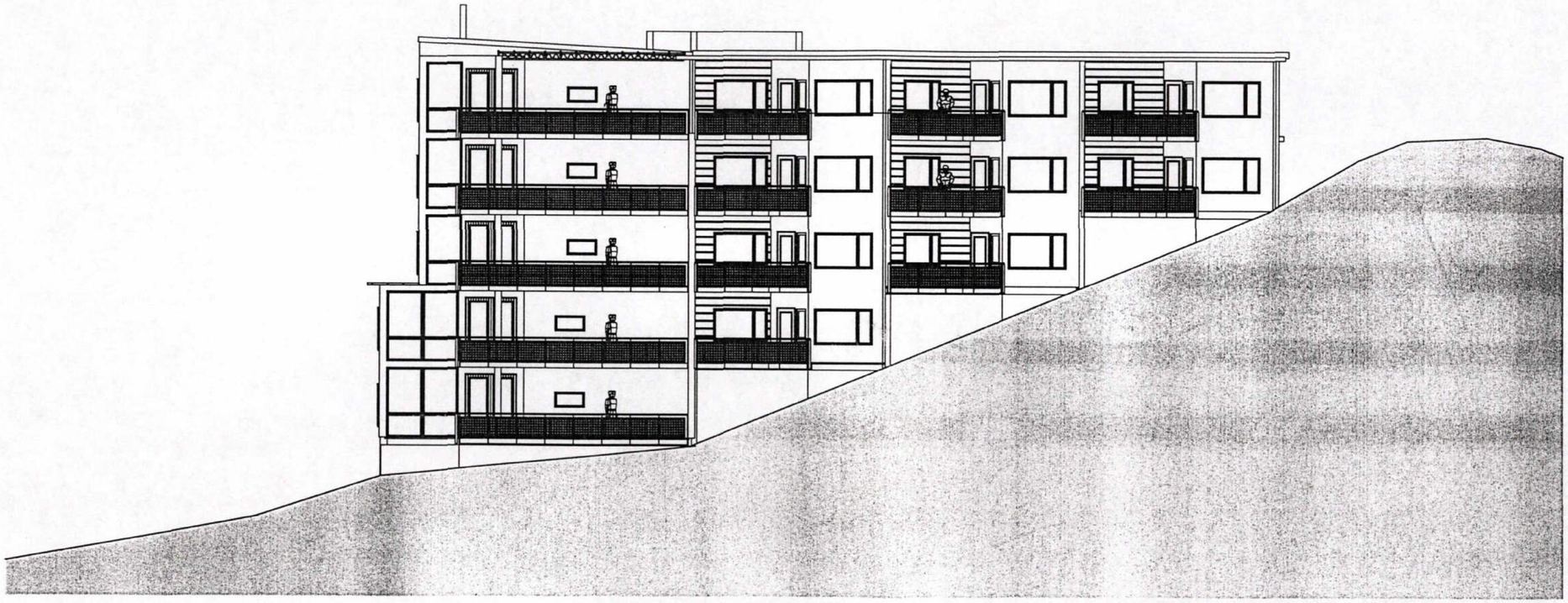
Fasade mot øst og vest - Blokk J

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

J-A-15-03

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rev. Dato Sign. Kontr.

Røysåsen

3/2923

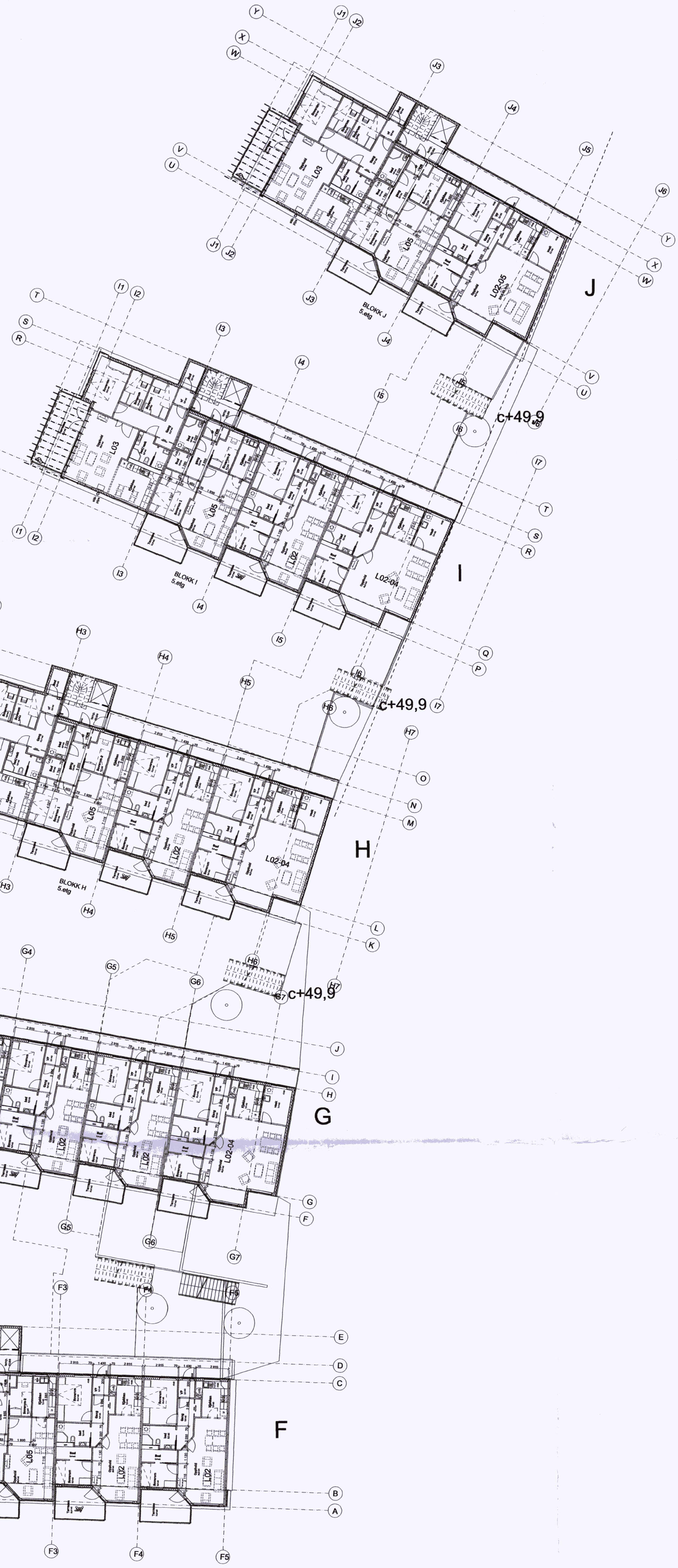
Søknadstegning
Fasade mot vest - Blokk F

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

F-A-15-01

BETONGBYGG EIENDOM A.S



Plan 5.etg

15 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen B8

Søknadstegning
Plan 5.etg

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

A-14

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BETONGBYGG EIENDOM A.S



Plan 4.etg

15 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen B8

Søknadstegning
Plan 4.etg

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

A-13

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BETONGBYGG EIENDOM A.S



15 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Plan 3.etg

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen B8

Søknadstegning
Plan 3.etg

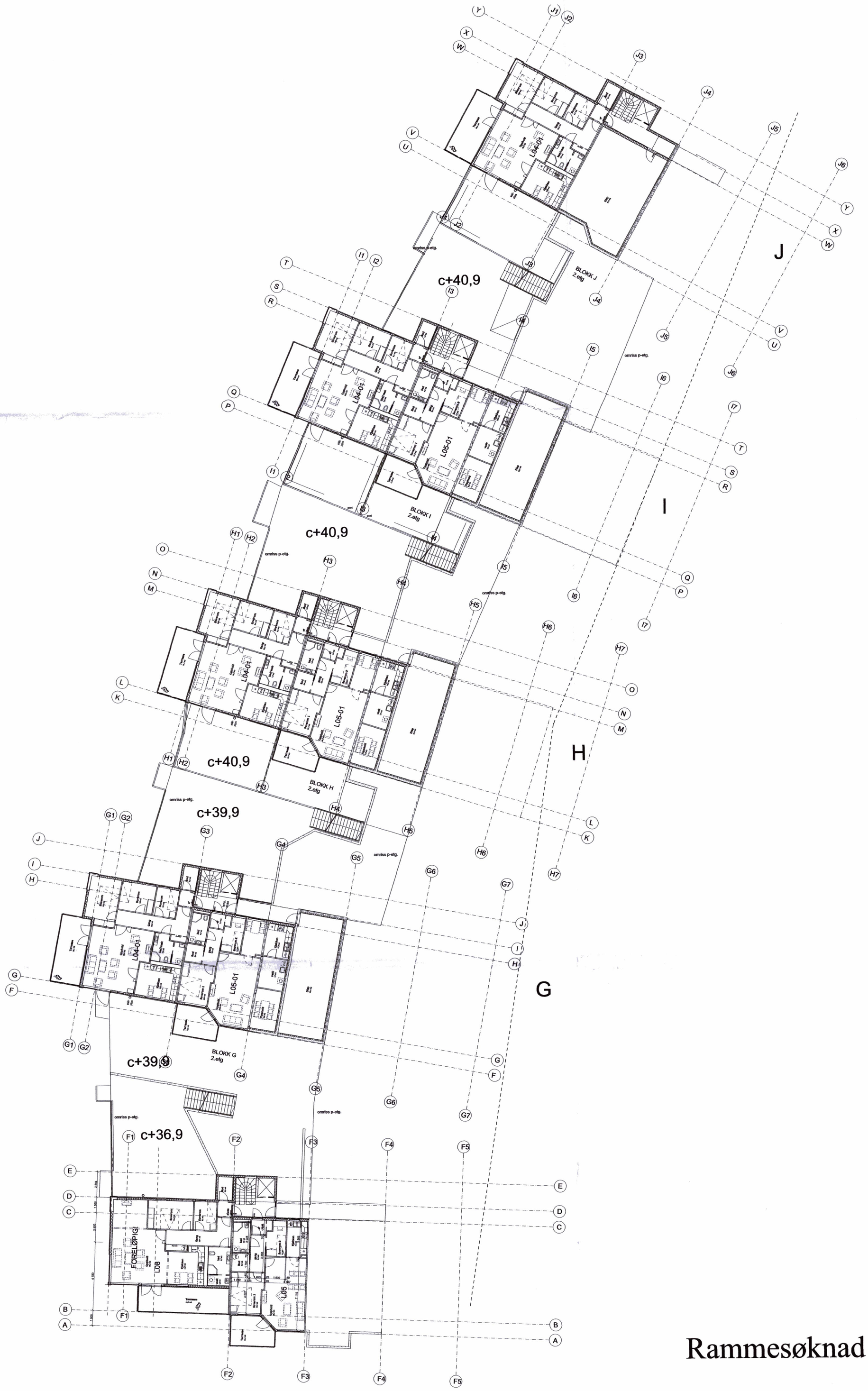
Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

A-12

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BETONGBYGG EIENDOM A.S



Plan 2.etg

1 5 MARS 2004
04/643

Rammesøknad feb 2004

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen B8

Søknadstegning
Plan 2.etg

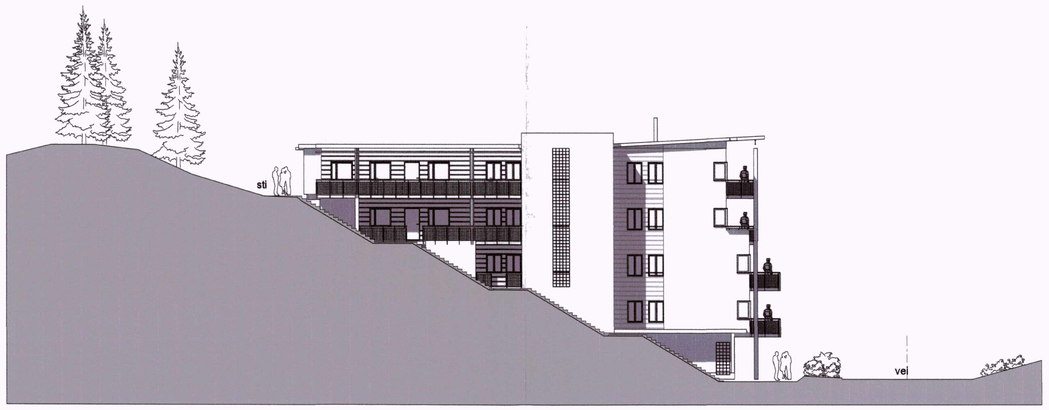
MM	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

A-11

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

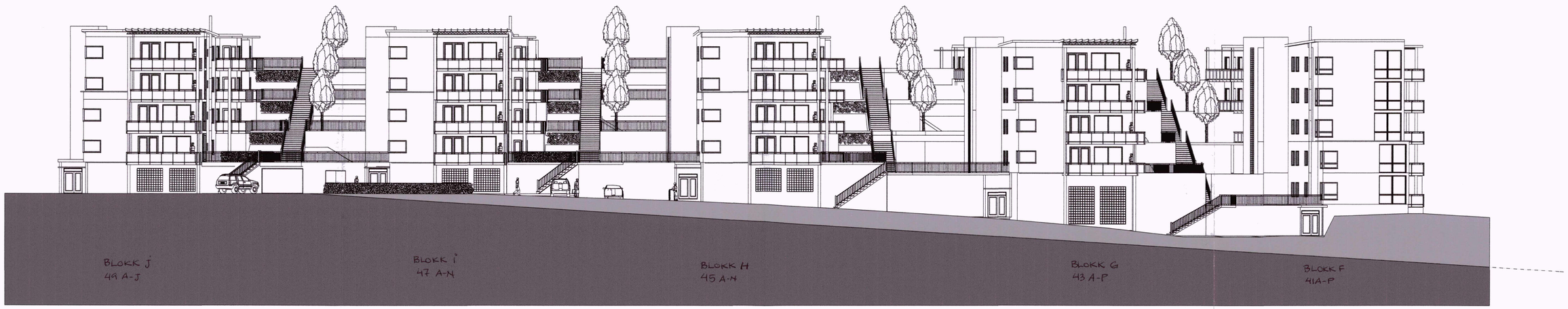
BETONGBYGG EIENDOM A.S



Oppriss mot NORD, bygg J



Oppriss mot SØR, bygg F



Oppriss mot VEST, hele B8

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen

Søknadstegning
Fasade nord, syd og vest.

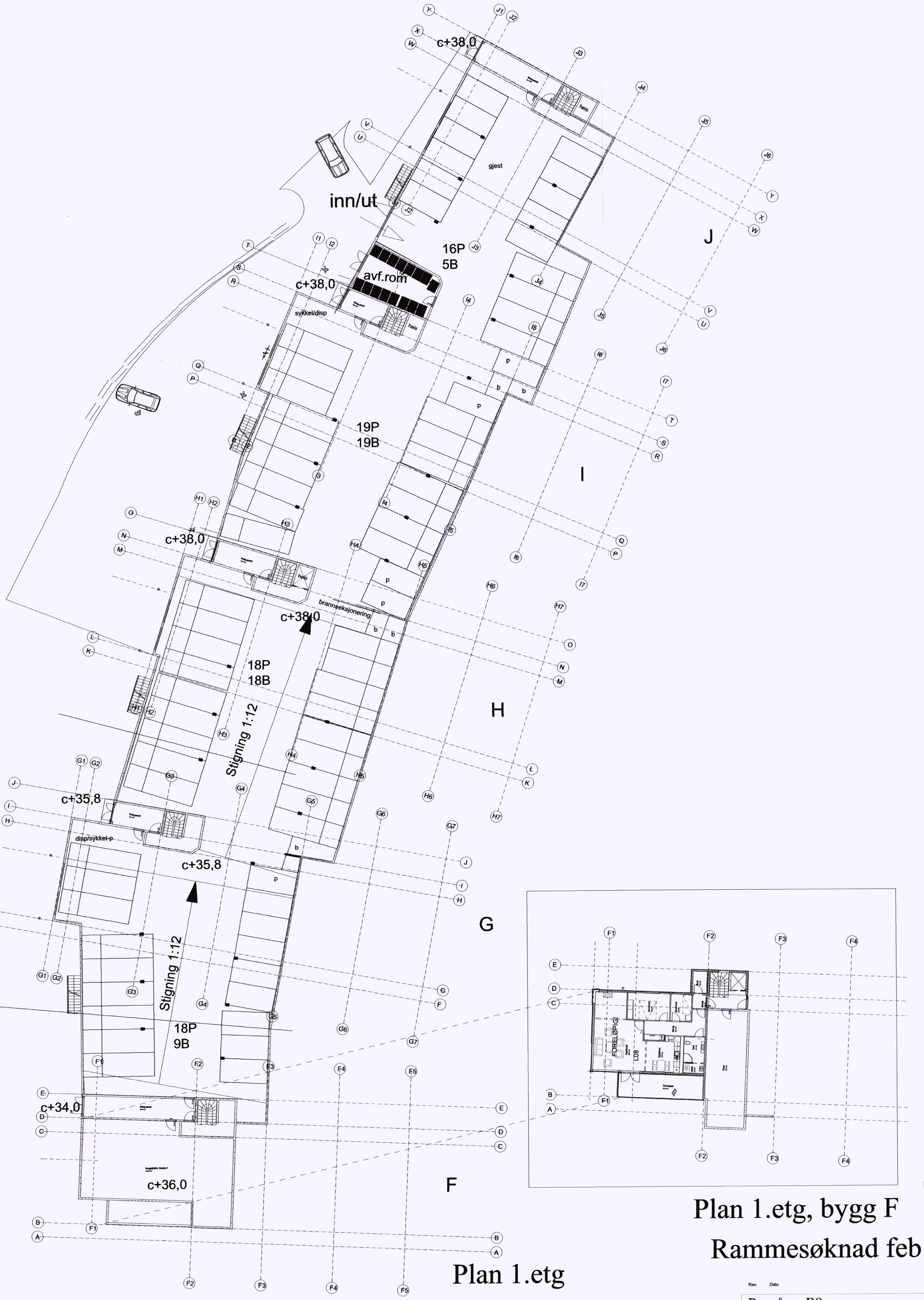
Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

FGHIJ-A-15

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BETONGBYGG
EIENDOM A.S



Plan 1.etg, bygg F

Rammesøknad feb 2004

15 MARS 2004
04/643

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.

Røysåsen B8

Søknadstegning
Plan parkering- /adkomstetasje

Mål	1:200
Dato	24.09.03
Sign.	gmo/ML/JTG
Arb.nr/	02009

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

A-10

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan RØYSÅSEN SYD, MOSS

05.10.2001

OFFENTLIG SAKSBEHANDLING:		REVISJONER:
Igangsettingsvarsel:	14.04.2001	
1.gangsbehandlet:		
Offentlig ettersyn:	08.10.2001	
2.gangsbehandlet:	24.04.2002	15.05.2002
Kommunestyrevedtak:	28.05.2002	29.09.2008

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor planområde vist på plankart datert 05.10.2001.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder:
  -frittliggende småhusbebyggelse,
  -konsentrert småhusbebyggelse,
  -blokkbebyggelse,
  -område for offentlig barnehage.
- Offentlige trafikkområder:
  -kjøreveg,
  -gang- og sykkelveg,
  -annen veggrunn.
- Friområder
- Fareområder:
  -områder for høyspenningsanlegg.
- Fellesområder:
  -felles avkjørsel.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Før bygninger og anlegg tas i bruk skal felles utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer opparbeides påfølgende vår.

Før det igangsettes byggearbeider på enkelttomter innenfor planområdet skal veger og kryss for adkomst til tomta, med unntak av toppdekke være opparbeidet.

Tekniske planer for veger med vegbelysning og overvannsystem, vann- og avløpsledninger, samt høyspentanlegg med trafo skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak (byggetillatelse).

Før utbygging av området skal forholdene rundt barnehage, trafikksikkerhetstiltak i Oslovegen ved skolen og gangbru over Innfartsvegen (Rv19) være klarlagt. Det vises til inngått utbyggingsavtale om anlegg som skal overtas av Moss kommune, inklusive trafikksikkerhetstiltak i Oslovegen, bidrag til gangveg over Innfartsvegen (i henhold til anbefalinger fra SCC Scandiaconsult) og barnehagetomt.

Før brukstillatelse kan gis for nye bygninger i område B1, må det foreligge tinglyst erklæring som forplikter tiltakshaver å oppføre og vedlikeholde gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra feltet ned på jernbanen. For eksisterende bygninger i felt B1 kan det gis pålegg om å oppføre og vedlikeholde gjerde eller annet sikkerhetstiltak som nevnt over.

3.2 BEBYGGELSESPLAN

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for hele planområdet eller det enkelte byggefelt. Kommunen kan kreve at planen omfatter de tomtene som det er hensiktsmessig å se i sammenheng. Planen skal i tillegg til bygninger og anlegg, vise eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon og eventuell etappevis utbygging.

For utbygging av eneboligtomter enkeltvis, kreves ikke bebyggelsesplan. For eneboliger gjelder fortrinnsvis husplassering i tomtas nordøstre hjørne og møneretning i terrengets hovedretning dersom ikke lokale forhold på tomta tilsier andre løsninger.

I bebyggelsesplanen skal det søkes å sikre gamle Kongevei på en slik måte at bebyggelsen ikke kommer i konflikt med gamle Kongevei der denne trer klart fram i terrenget.

3.3 TOMTEDELINGSPLAN

Der tomtedeling ikke framgår av regulerings- eller bebyggelsesplan skal vedtatt tomtedelingsplan foreligge før det gis tillatelse til fradeling eller igangsetting av tiltak, jfr. Plan- og bygningslovens § 28-1 nr.3.

3.4 GRAD AV UTNYTTING

Prosent tomteutnyttelse (%-TU) benyttes som beregningsgrunnlag for grad av utnyttelse. Prosent tomteutnyttelse (%-TU) er bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet.

Bruksareal under terreng beregnes på følgende måte: Det regnes 0% der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5m, 50% der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m og 100% der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er over 1,5m. Med gjennomsnittlig terrengnivå menes kotehøyden for gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen.

3.5 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- -terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter),
- -vegetasjon (eksisterende og nyplanting),
- -hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden,
- -innhold og utforming av nærlekeplasser,
- -adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede,
- -tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, gjerder samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk,
- -bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder)**.**

3.6 VEGETASJON

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (byggetillatelse), og kan bare gjøres innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter.

I planen er det lagt vesentlig vekt på bevaring av overordnete landskapstrekk og silhuettvirkning. Innenfor friområdene og byggeområdene tillates ikke fjerning av vegetasjon før bevaringsplan er godkjent av kommunen.

Det må ikke plantes trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. I rabatter ved parkeringsplasser og lignende skal det plantes busker og trær. Rundt trafostasjoner skal grunneier(e) sørge for planting av naturlig vegetasjon.

3.7 KABLER

Alle nye kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

3.8 UTFORMING AV BYGNINGER OG ANLEGG

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en harmonisk utforming, bygninger som tilhører samme felt bør gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Fargeplan skal utarbeides for det enkelte utbyggingsområde.

3.9 FRISIKTSONER

Alle frisiktsoner utformes i henhold til kommunale krav. De regulerte frisiktsoner må holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. med høyde mer enn 0,5m over de tilstøtende vegers nivå.

3.10 GJERDER OG GRENSEPLANTING

I eiendomsgrenser tillates oppført gjerder som steingjerder, høyde maks. 0,8m og/eller beplanting i form av fri eller klipt hekk av naturlike arter. Gjerder i annet materiale tillates kun som sikringsgjerder i henhold til gjeldende lover eller som støyskjermingstiltak.

3.11 STØYSKJERMING

Støyskjermingstiltak skal iverksettes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79 og T-1/86. Før det gis tillatelse til tiltak skal det redegjøres for støynivå fra både industri, jernbane og vegtrafikk, eventuelle støysoner og støyskjermingstiltak må innarbeides i prosjektet før endelig byggetillatelse kan gis. Støy fra industri ved boliger skal ikke overstige grenseverdiene i Statens forurensningstilsyns retningslinjer for begrensning av støy fra industri (TA-506).

Strukturoverført lyd fra jernbane må tilfredsstille klasse C-kravene til maksimalt lydtrykknivå for tekniske installasjoner i NS-8175.

3.12 VIBRASJONER

Som en følge av at husene bygges i et område der det er fare for vibrasjoner, både fra eksisterende og ved framtidig planlagt endring av jernbanevirksomheten (jfr. samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn i Moss og Rygge), må forholdene utredes og husene dimensjoneres med tanke på å tilfredsstille kravene i NS-8176, klasse C.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, B1 - B5, B9 - B13, B15 - B17 OG B19

a) Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B1, B2, B3, B4, B5, B9, B10, B11, B12, B13, B15, B16, B17 og B19 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelsesgrad

Maksimal prosent tomteutnyttelse tillates som 30%, TU = 30%.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen tillates oppført i en etasje med loftsetasje (1+L) og med underetasje (U+1+L) der forholdene etter en samlet vurdering av terreng og tilliggende bebyggelse ligger til rette for en slik løsning. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader, knevegg maksimum 90cm. Nødvendig tilpasning til eksisterende bebyggelse tillates.

d) Garasje og parkering

Det skal minst avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr boenhet. Plassering av garasje og bod skal vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5m mot veg, friområder og tilstøtende boligfelt. Mot tilgrensende boligtomter i samme felt skal avstanden være minst 4m. Byggegrensen mot jernbanen i felt B1 er satt til 20m fra nærmeste jernbanespor.

Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med naboens. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5m fra eiendomsgrense mot veg. Plassering av garasjer og boder over 15m^2 skal godkjennes av kommunen.

f) Restriksjoner

Restriksjoner i forhold til bygging oppå jernbanetunnelen som er hjemlet i Samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn i Moss og Rygge gjelder fortsatt. Restriksjonene vil ha innvirkning på deler av felt B1 og B5.

4.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B14 OG B18

a) Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B14 og B18 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og mindre terrassehus med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

Maksimalt prosent tomteutnyttelse tillates som 40%, TU = 40%.

Uteoppholdsarealet skal være minst 30m² pr boenhet, MUA = 30m². Det skal opparbeides nærlekeplasser i henhold til kommunale krav.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer med loftsetasje (2+L), med parkeringskjeller der forholdene ligger til rette for en slik løsning. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader, knevegg maksimum 90cm.

d) Garasje og parkering

Det skal minst avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, i dette inngår 1 garasjeplass pr. boenhet i felles garasjeanlegg.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5m.

4.3 BLOKKBEBYGGELSE OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B6, B7, B8

a) Blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor felt B6 og B8 tillates oppført blokkbebyggelse i form av terrassehus med tilhørende anlegg.

Innenfor felt B7 tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende anlegg på vestre del med adkomst fra Røysveien, og konsentrert småhusbebyggelse på østre platå med adkomst fra Halløkka.

b) Utnyttelse og uteoppholdsareal

For felt B6 tillates maksimal prosent bruksareal på 90%, %BRA=90%. For felt B7 og B8 tillates maksimal prosent bruksareal på 80%, %BRA= 80%. Uteoppholdsarealet skal være minst 30m² pr boenhet, MUA = 30m². Det skal opparbeides nærlekeplasser i henhold til kommunale krav.

Terrassehusenes takflater kan utnyttes til uteoppholdsareal.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

I felt B6 tillates bebyggelsen oppført i maksimalt 5 etasjer + parkeringskjeller (K+5). I felt B8 tillates bebyggelsen oppført i maksimalt 4 etasjer + parkeringskjeller (K+4). I felt B7 tillates for vestre del bebyggelsen oppført i maksimalt 5 etasjer + parkeringskjeller (K+5). I felt B7, østre del,

tillates oppført rekkehusbebyggelse i tre etasjer, hvor øverste etasje er inntrukket. Tredje etasje skal utgjøre maksimalt 70% av underliggende etasje. Det er tillatt med takterrasse i 3. etasje. Boligene skal ligge forskjøvet i forhold til hverandre, med "frittstående" 3. etasje. Bebyggelsen skal ha pulttak. Tillatt gesimshøyde er 9 meter målt fra gjennomsnittlig, planert terreng.

Bebyggelsen skal gis god terrengtilpassing, og skal ikke være høyere enn den bakenforliggende terrengsilhuetten.

Uteområdene opparbeides i tråd med krav til universell utforming.

d) Garasje og parkering

Det skal minst avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, der minst en plass pr. boenhet etableres i felles garasjeanlegg. For felt B7, østre del, dekkes parkering på egen tomt.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til bolighus skal være minst 5 meter. Byggegrense fra veg mot terrassehusbebyggelse skal være minst 10 meter. For østre del av felt B7 tillates ikke gjerder eller hekker nærmere felles veier enn 1 meter, for å sikre plass til snøopplag.

f) Restriksjoner

Restriksjoner i forhold til bygging oppå jernbanetunnelen som er hjemlet i Samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn i Moss og Rygge gjelder fortsatt. Restriksjonene vil ha innvirkning på felt B6.

g) Støyskjerming

I forbindelse med byggesak innenfor B7 skal det gjøres rede for hvordan anbefalte støygrenser innendørs og utendørs tilfredsstilles, jfr. Miljøverndepartementets veileder T-1442. T-1442 gjelder også for bygge- og anleggsperioden.

4.4 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BARNEHAGE

a) Type bebyggelse

Innenfor område regulert til barnehage tillates oppført bygninger for offentlig barnehage med tilhørende anlegg. Det tillates eventuelt privat oppføring og drift av barnehage.

b) Utnyttelsesgrad

Maksimal prosent tomteutnyttelse tillates som 20%, TU = 20%.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Barnehagen tillates oppført i en etasje (1) og med underetasje (U+1) dersom forholdene ligger til rette for en slik løsning. Barnehagebygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 27 grader.

d) Trafikk og parkering

Antall parkeringsplasser skal avsettes i henhold til kommunale krav. Det skal tilrettelegges for henting og bringing med gode adkomst- og snuforhold på egen eiendom.

e) Byggegrense

Avstand fra eiendomsgrense til barnehage skal være minst 5m mot veg, friområder og tilstøtende boligfelt. Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1m fra eiendomsgrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5m fra eiendomsgrense mot veg. Plassering av garasjer og boder over 15m^2 skal godkjennes av kommunen.

f) Grøntområde

Barnehagens utearealer skal opparbeides til leke- og oppholdsareal for barna og de ansatte. Arealene skal gis en tiltalende opparbeidelse, med utgangspunkt i den naturlige skogsvegetasjonen i området. Mot veg og tilstøtende boligfelt skal det opparbeides belter med

skjermvegetasjon. Leke- og oppholdsarealene tillates benyttet av beboere i området og andre utenom barnehagens åpningstid.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 KJØREVEGER

a) Vegstandard

Kjøreveger i planområdet opparbeides som boliggater med asfaltert kjørebane og fortau, reguleringsbredder som vist på plan. Standard og utførelse i henhold til kommunale krav.

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

5.2 GANG- OG SYKKELVEGER

a) Vegstandard

Det skal anlegges gang-/sykkelveger inne i boligområdet og langs Oslovegen som vist på plan. Langs Gamlevegen til og med Gamlevegen nr.10 anlegges fortau. Reguleringsbredder som vist på plan. Standard og utførelse i henhold til kommunale krav.

Fortau og gang-/sykkelveger skal gi trygge forhold for fotgjengere og knytte det nye boligområdet til eksisterende gangvegnett.

§ 6 FRIOMRÅDER

Innenfor planområdet er det regulert friområder til lek og rekreasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares, og ny vegetasjon tilføres der dette er nødvendig. Inngrep i området skal begrenses i størst mulig grad. Det skal opparbeides turstier gjennom friområdene som vist på plankartet, der dette ikke allerede eksisterer. Eksisterende stier skal ryddes og gjøres framkommelige.

Detaljplanlegging og opparbeidelse av friområdene skal ta sikte på å sikre allmennhetens interesser. Utforming av friområdene skal redegjøres for ved bebyggelsesplan og utomhusplan. Byggverk og anlegg kan kun oppføres etter godkjenning av kommunen.

Innenfor friområde F1 og F2 skal det opparbeides kvartalslekeplasser i henhold til kommunale krav. Tiltak skal tilpasses de naturlige terreng- og vegetasjonsforhold.

Friområde F8, F9, F10 og F11 har funksjon som buffersone mellom boligbebyggelsen og næringsarealet sør for planområdet. Det skal opparbeides skjermplantinger ved å bevare eksisterende vegetasjon i området og eventuelt tilføre ny vegetasjon.

Friområde F5, F6, F7 og F12, samt sørvestre del av F1 har funksjon som grønne korridorer, og skal opprettholde tilgjengeligheten gjennom området.

Regulerte friområder skal vedlikeholdes og driftes av beboerne i regi av et grendelag, en velforening eller lignende.

§ 7 FAREOMRÅDER

Innenfor fareområdene skal det oppføres høyspenningsanlegg i form av trafostasjoner.

§ 8 FELLESOMRÅDER

1. FELLES AVKJØRSEL

a) Vegstandard

I området skal det anlegges felles avkjørsler fra offentlig kjøreveg til enkelttomter. Regulert vegbredde 6,0m. Nye avkjørsler opparbeides i henhold til kommunale krav. Eksisterende felles avkjørsler utbedres etter eventuelle skader i anleggsperioden.

b) Avkjørsler

Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være 4m.

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

Utskriftsdato: 27.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	2923	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Røysveien 41F, 1534 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 889 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig
	Delareal 5 665 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Delareal	811 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Områdenavn	F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	288
Navn	MOSSESKOGEN - RØYSÅSEN SYD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/92/best288.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 8 444 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B8
	Delareal 244 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	369
Navn	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/774/SMS-00-A-20081_05B.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 665 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_13 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 5 665 m^2 **Formål** Trasé for jernbane **Feltnavn** o_STJ1

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
296	MOSS PUKKVERK	09.12.2003
297	GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1	09.12.2003
298	SKREDDERVEIEN 4 OG 6	09.12.2003
299	Solgård Skog mot E6	24.02.2004
300	Høienholm kirkegård	11.05.2004
301	Vålerveien 52	14.12.2004
302	Værftsgata 8-10 mv.	05.04.2005
303	Reguleringsendring for del av Orkerød	10.05.2005
304	Noreødegården	21.06.2005
305	Ørehavna 7	21.06.2005
306	KULPEÅSEN ØST	20.09.2005
307	Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2	01.11.2005
308	Refsnesstranda nord	13.12.2005
309	Torderød	28.02.2006
310	Svalevegen/Paviljongen - søndre del	20.06.2006
311	Orkerødparken	20.06.2006
312	GLASSVERKET	24.10.2006
313	MELLØS STADION VEST	24.10.2006
314	SØLY BARNEHAGE	24.10.2006
315	HOPPERN	24.04.2007
316	ORKERØDGATA 41 og ARNE GARBORGS VEG 6	03.06.2007
317	MOSS GLASSVERK	26.06.2007
318	REIER SKOLE OG BARNEHAGE	26.06.2007
319	NØKKELAND SKOLE - IDRETTSANLEGG	20.04.2009
320	Rosnes båthavn	22.06.2009
321	RABEKKGATA	01.12.2008
322	KLOSTERGATA 44	07.12.2009
323	VERKET	15.02.2010
324	Småbåthavn-Kambokukta	15.02.2010
325	PEER GYNTS VEI 60	25.05.2010
326	Rosnes boliger	15.02.2010
327	Skoggata bo- og servicesenter	30.12.2010
328	Varnaveien 30	20.06.2011
329	Sponvika	20.06.2011
330	Værven del av Jeløy Strandpark (Industriområde)	20.06.2011
331	Vanem Industriområde	20.06.2011
332	Thorbjørnrud Gård	20.06.2011
333	OLE VIGS GATE 9 OG 11	19.09.2011
334	Vårli Bråtengata 58 Detaljregulering (Boliger)	12.12.2011
335	Jeløy kirkegård	27.02.2012
336	Kulpeåsen Detaljregulering Felt B8 (Boliger)	18.06.2012

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
337	Kanalområdet Nord - Jeløy	18.06.2012
338	Tronvikveien 1	17.09.2012
339	Tykkemyr, K1	22.10.2012
340	Regplan Møllebakken 50	22.10.2012
342	Detaljregulering for Sponvika 1	12.11.2012
343	Sjøhagen C4	28.02.2013
344	Orkerødgaten 41	22.04.2013
345	Karlstadveien 37	23.09.2013
346	Øreveien 37	28.10.2013
347	Skarmyra	28.10.2013
348	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)	09.12.2013
349	Refsnes gods	24.02.2014
350	Kambo - Møllebakken 40	28.04.2014
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
353	Ørejordet barnehage	16.06.2014
354	Kulpeåsen B7	20.10.2014
355	Nore og Vanem	24.11.2014
356	Nore Moss Pukkverk	15.12.2014
357	Vålerveien 130	23.02.2015
358	Vålerveien 115	04.05.2015
359	Peer Gynts vei 73 og 83	04.04.2015
360	Sponvika	15.06.2015
361	Detaljregulering område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
362	Nore og Vanem, felt 5 og 6	21.09.2015
363	Sentrumsplan Moss	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
365	Verket	14.12.2015
366	Glassverket	20.06.2016
367	Sponvika - Felt B1.1 og B1.2	19.09.2016
368	Nye Hoppern skole	19.09.2016
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
370	Områdeplan for Kambo	14.11.2016
371	Rv.19 Gang- og sykkelveg Tigerplassen - Noreløkka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrød Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
389	Solgård Avfallsplass	23.10.2017
392	Lilleeng	09.10.2018
393	Røysåsen B7	19.06.2017
400	Driftsvei Sandbukta Molbekk	12.11.2019
401	Detaljregulering for ny vannledning Årvoll til Vestby grense	21.05.2019
402	Sjøhagen brygge	12.12.2018
403	Rosnes B5	19.06.2018
404	Glassverket BKB01	26.02.2019
406	Bråtengata 64 og 66	17.12.2020
408	Kvartalet Torggata, Dronn.gt. Th. Petersons gt	26.09.2019/E20
409	Nore Vanem IL7-12	18.06.2019
410	Thorbjørnsrød, felt B2	17.09.2020
413	Varnaveien 10	13.02.2020
416	Mossehallen	07.05.2020
432	Kilsbakken-Osloveien mindre endring	03.07.2020
433	Ryggeveien 353A	17.09.2020
436	Kirkealleen	17.12.2020

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

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

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:
- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:
- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

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

2.1 PLANKRAV

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

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

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

2.2.2 Eksisterende boligområde

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

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

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

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

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

2.2.3.Fremtidig boligområde

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

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

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

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

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

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

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

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

4.1. FJERNVARME

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

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

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

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

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

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

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

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

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

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

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

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

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

4.4 OVERVANN

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

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

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

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. GENERELT FOR HANDEL

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

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

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

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

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

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

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

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

8.1 SJØ

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

8.2 VASSDRAG

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

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

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

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

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

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

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

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

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

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

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

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

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

Utforming

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

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

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

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

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

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

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

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

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

For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m2 BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1 FLOM

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

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

13.2. STØY

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

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

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

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

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

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

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.
I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.
Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

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

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)
Kommunen legger Estetikkveieleder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

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

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

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

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

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

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

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

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

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

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

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

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

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

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

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

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

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

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

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

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

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

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.
Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

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

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

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

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

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

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

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

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

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

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

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

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

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

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

Boligområde B2

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

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.
Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

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

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

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

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

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

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

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

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

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:
Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.
Nærum gård: Datasenter.
Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.
Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

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

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

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

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

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

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

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

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

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

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

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

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

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

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

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

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

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

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

27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED)

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

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

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

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

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

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

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

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

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

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

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

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

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

Fritidsbebyggelse i boligområder

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

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

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

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

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

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

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

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger

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

Næringsutvikling

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

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

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

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

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

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

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

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

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

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

H550 - Vansjø

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

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

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

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

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

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

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

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

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

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

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

Jernbaneverket

ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS – SÅSTAD OMRÅDEREGULERINGSPLAN

PLANBESTEMMELSER
Moss kommune

☐	Akseptert
☐	Akseptert m/kommentarer
☐	Ikke akseptert (kommentert)
☐	Revider og send inn på nytt
Sign:	

Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av
05B	Oppdatert etter Bystyrevedtak	27.02.2017	HMO	LTH	HSJ
04B	Oppdatert etter Bystyrevedtak	14.11.2016	HMO	LTH	JOBA
03B	Oppdatert etter offentlig ettersyn	12.09.2016	HMO	LTH	JOBA
02B	Oppdatert etter kommentar fra MK	01.04.2016	HMO	LTH	HSJ
00B	Første utgave	22.01.2016	MAE, HMO	LTH	JOBA

Tittel: **ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS - SÅSTAD OMRÅDEREGULERINGSPLAN** **Planbestemmelser**	Sider: **20**	Entreprise:	Østfoldbanen VL, SMS Områdereguleringsplan
	Produsert av:	RAMBØLL SWECO	
	Prod.dok.nr.:		
	Erstatter:		
	Erstattet av:		

Prosjekt: 960168 Parsell: 00	Dokumentnummer: **SMS-00-A-20081**	Revisjon: **05B**
Jernbaneverket	Drift dokumentnummer:	Drift rev.:

Revisjon	**05B**
Dato	**27/02/2017**
Utarbeidet av	**Hanne Mo Østgren**
Kontrollert av	**Laila Thingwall Færgestad**
Godkjent av	**Haavard S. Jaastad**
Beskrivelse	**Planbestemmelser**

Innholdsfortegnelse

§ 1. GENERELT 5

1.1 PLANOMRÅDE 5
1.2 PLANENS HENSIKT 5
1.3 VERTIKALNIVÅ 5
1.4 REGULERINGSFORMÅL UNDER BAKKENIVÅ 5
1.5 REGULERINGSFORMÅL PÅ BAKKENIVÅ 5
1.6 REGULERINGSFORMÅL OVER BAKKENIVÅ. 7

§ 2. FELLESBESTEMMELSER 7

2.1 MILJØOPPFØLGINGSPLAN 7
2.2 BYGGEGRENSER 7
2.3 STØY, VIBRASJONER OG STRUKTURLYD 7
2.4 SIKRINGSGJERDER 8
2.5 UNIVERSELL UTFORMING 8
2.6 KULTURMINNER 8
2.7 TERRENGBEHANDLING OG BEPLANTNING 8
2.8 ESTETIKK 8
2.9 SPORTILKNYTNING TIL MOSS HAVN 8
2.10 OVERVANNSHÅNDTERING 8
2.11 OVERSKUDDSMASSER 9
2.12 VA-ANLEGG 9
2.13 STABILISERING AV GRUNN 9
2.14 BEVARING 9

§ 3. ANLEGGSFASEN 9

3.1 MARKSIKRINGSPLAN 9
3.2 FLYTTING AV JORD 9
3.3 OMLEGGING AV GATER 10
3.4 VEGER OG ATKOMSTER 10
3.5 RIVNING AV BYGG 10
3.6 VA-ANLEGG 10

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER 10

4.1 GATER OG TORG 10
4.2 SYKKELPARKERING I TILKNYTNING TIL STASJONEN (JF. §§ 7.4, 7.5, 7.11 OG 6.2G) 11
4.3 UTBYGGINGSOMRÅDENE BAA1-6 11
4.4 PARKERINGSPLASSER FOR REISENDE FRA MOSS STASJON DETALJREGULERINGSPLAN FOR BAA7 KAN IKKE VEDTAS FØR ET EVENTUELT FORTSATT TILBUD OM BILPARKERING FOR REISENDE FRA MOSS STASJON ER AVKLART. 11

§ 5. PLANKRAV 11

5.1 DETALJREGULERINGSPLAN 11

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG 11

6.1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL, BKB 11
6.2 KOMBINERT FORMÅL JERNBANE OG BEBYGGELSE OG ANLEGG, BAA 1- 6 11

6.3 KOMBINERT FORMÅL BEBYGGELSE OG SAMFERDSELSANLEGG – PENDLERPARKERING MV, BAA7 .. 12
6.4 KOMBINERT FORMÅL BEBYGGELSE, SAMFERDSELSANLEGG OG GRØNNSTRUKTUR PARK, BAA 8 12

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR. 13

7.1 FJERNING AV GATER 13
7.2 VEG, SV1 13
7.3 KJØREVEG, SKV 13
7.4 TORG, ST 13
7.5 GANG-/SYKKELVEG, SGS 13
7.6 GANGVEG/GANGAREAL, SGG 13
7.7 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SVG 13
7.8 TRASÉ FOR JERNBANE – NIVÅ 1, STJ 14
7.9 TRASÉ FOR JERNBANE – NIVÅ 2, STJ 14
7.10 ANNEN BANEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, SBT 14
7.11 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL, SBG 14
7.12 KOLLEKTIVHOLDEPLASS, SKH 14
7.13 SAMFERDSELSANLEGG KOMBINERT MED ANDRE FORMÅL, SAA 15
7.14 KOMBINERT FORMÅL SYKKELFELT OG GANGAREAL, SKF 15

§ 8. GRØNNSTRUKTUR 15

8.1 PARK, GP 15

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 15

9.1 ANGITT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTEN TILHØRENDE STRANDSONE KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL, VAA 15

§ 10. HENSYNSSONER (PBL § 12-6) 15

10.1 SIKRINGSSONER 15
10.2 GJENNOMFØRINGSSONER 17
10.3 BÅNDLEGGINGSSONE 18
10.4 FARESONE 18

§ 11. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) 18

11.1 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDER, #1-16 18
11.2 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #1 18
11.3 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #11 18
11.4 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE # 1 19
11.5 TILBAKEFØRING TIL OPPRINNELIG AREALBRUK 19

MOSS KOMMUNE
VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS - SÅSTAD

PlanID: (104_369)

Sist datert: 27.02.17

§ 1. GENERELT

1.1 Planområde

Det regulerte området er vist på 17 plankart merket med kartnummer og dato: 1-1, 1-2, 2-0, 2-1, 3-0, 3-1, 4-0, 5-0, 5-1, 6-0, 6-1, 7-0, 7-1, 8-0, 8-1, 9-0 og 9-1 alle datert 12.09.16.

1.2 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av nytt dobbeltspor for Østfoldbanen fra Sandbukta i Moss til Såstad i Rygge, inkludert nye Moss stasjon. Disse bestemmelsene gjelder strekningen gjennom Moss.

1.3 Vertikalnivå

Reguleringsplanen har tre vertikalnivå: nivå 1 (under bakkenivå) nivå 2 (på bakkenivå) og nivå 3 (over bakkenivå).

1.4 Reguleringsformål under bakkenivå

Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Trasé for jernbane (STJ)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssoner

- Restriksjoner rundt tunnel (H190)

1.5 Reguleringsformål på bakkenivå

Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal (SGG)
- Sykkelveg/-felt (SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG)
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport (STK)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsplasser (SPP)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (sykkelfelt/gangareal) (SKF)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (detaljert i eldre reguleringsplan/kommuneplan) (SAA)

Nr. 3 Grønnstruktur

- Park (GP)

Nr. 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (detaljert i eldre reguleringsplan/kommuneplan) (VAA)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssoner

- Frisikt (H140)
- Beredskapsplasser (H190)
- Restriksjon mot oppføring av bebyggelse (H190)
- Restriksjon VA-ledninger (H190)
- Restriksjon mht. belastning på kulvert (H190)

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging (H810)

Faresone

- Annen fare - Eksplosiver og andre farlige stoffer (H390)

Båndleggingssone

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)
Anlegg- og riggområde (#)

1.6 **Reguleringsformål over bakkenivå.**
Nivå 3 (over bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang-/sykkelveg (SGS)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Miljøoppfølgingsplan**
Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med tiltakshavers miljøoppfølgingsplan (MOP) utarbeidet i samsvar med tiltakshavers retningslinjer for slik plan. Kommunen skal høres om planen.

2.2 **Byggegrenser**
Veglovens og jernbanelovens byggegrenser gjelder der ikke annet fremkommer i reguleringsplaner.

2.3 **Støy, vibrasjoner og strukturlyd**
Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase
a) Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente støytiltak. For eiendommer som berøres av sumstøy fra Moss Havn og/eller veganlegg i tillegg til jernbanetiltaket, skal tiltakene tilfredsstille kravene til sumstøy i NS8175:2012 og T-1442/2012.
b) Det skal utføres detaljerte beregninger av lokale støytiltak for alle eiendommer utsatt for støy der permanente støytiltak ved infrastruktur ikke tilfredsstiller anbefalte grenseverdier gitt i T-1442. Anbefalt grenseverdi i T-1442 skal være gjeldende for dimensjonering av lokal støyskjerming, og vurderinger av fasadetiltak skal oppfylle innendørs lydkrav gitt i NS 8175:2012, klasse C. For bygninger hvor fasadetiltak viser seg å være uforholdsmessig kostbare og lite gjennomførbare, tillates mindre avvik fra gitt innendørs lydkrav.
c) For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i henholdsvis NS 8176 og NS 8175:2012 gjeldende.

Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase
a) Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), kapittel 4, med veileder M128, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende for hele anleggsperioden.
b) For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i henholdsvis NS 8141:2012 og T-1442 gjeldende for hele anleggsperioden.

c) Før anleggsarbeidene kan igangsettes må det utarbeides en plan for anleggsgjennomføring, med tilhørende støyutredning. Støydempende og andre avbøtende tiltak skal fremkomme, og må være gjennomført før tiltak iverksettes. Avvik fra grenseverdien må omsøkes.

2.4 Sikringsgjerder

Innenfor planområdet kan Jernbaneverket sette opp sikringsgjerder mot jernbanen.

2.5 Universell utforming

Utforming av anlegget skal tilfredsstille lov- og forskriftsfastsatte krav til universell utforming.

2.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på 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.

2.7 Terrengbehandling og beplantning

a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Det skal utarbeides marksikringsplaner for anleggsfasen, jf pkt 3.1.
b) Ved tilsåing og beplantning skal det brukes stedegen vegetasjon. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

2.8 Estetikk

a) Fjellskjæringer skal gis en god og stedstilpasset utforming. Evt fjellhyller som anlegges for fjellsikring skal forsøkes utformes med variasjon i bredde og høyde.
b) Konstruksjoner, herunder tunnelportaler og tekniske bygg, skal være stedstilpasset. Tunnelportalen ved Kleberget/stasjonen skal ha en utforming som er tilpasset stasjonsmiljøet (nye Moss stasjon).
c) Portaler for rømnings- og tverrslagstunneler skal ha avslutning som er tilpasset påhuggsområdet. Det skal vurderes behovet for støttemurer for å ta opp terrenget og området over tunnelportalen skal tilbakefylles med masser og tilsås.

2.9 Sportilknytning til Moss Havn

Det kan etableres sportilknytning til Moss Havn i o_STJ2. Etablering av slik tilknytning skal godkjennes av Jernbaneverket.

2.10 Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av Moss kommune. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. All overvannshåndtering skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års flom.

2.11 Overskuddsmasser

Før uttak av masser kan starte skal det utarbeides en plan for håndtering av masser. Overskuddsmasser må håndteres og fraktes på en slik måte at miljøet og omgivelsene belastes minst mulig. Kommunen og Østfold fylkeskommune skal høres om planen.

2.12 VA-anlegg

Kommunen skal godkjenne plan for endelig omlegging av VA-anlegg.

2.13 Stabilisering av grunn

Nødvendige tiltak for å stabilisere grunn skal gjennomføres i tråd med geoteknisk fagrapport, SMS-00-A-20100 rev.00B, datert 08.01.2016 og SMS-00-A-20101 rev. 01B datert 13.09.2016.

2.14 Bevaring

Eiendommer markert for bevaring, Kjellerødgården (eiendom 2/1846) Nyquistgården (eiendom 2/902), og Værlegata 16 (eiendom 2/2295), skal bevares og kan ikke rives.

Nyquistgården kan, under byggeperioden for ny jernbanekulvert (hensynssone H19010-12) flyttes midlertidig. Bygningen skal tilbakeføres til området/opprinnelig tomt når arealene over kulverten opparbeides, jf. § 4.3. Plassering skal hensynta samspillet mellom Nyquistgården, Kjellerødgården og Kong Carl Johans hospital (eiendom 2/2282), og skal godkjennes av antikvarisk myndighet. Ved eventuell flytting skal bygningen dokumenteres, lagres og gjenoppføres i tråd med antikvariske prinsipper.

Ved framtidig detaljregulering av området BAA1 skal det innarbeides reguleringsbestemmelser som tar vare på kulturminnene knyttet til samspillet mellom Nyquistgården, Kjellerødgården og Kong Carl Johans hospital.

Det skal påsees at de verneverdige byggene ikke skades under anleggsperioden.

§ 3. ANLEGGSFASEN

3.1 Marksikringsplan

Det skal utarbeide marksikringsplan for anleggsfasen som beskriver sikring av blant annet spesielt verdifull vegetasjon. Marksikringsplanen skal utarbeides og godkjennes av tiltakshaver før anleggsarbeidene kan påbegynnes. Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold og Moss kommune skal høres om planen. Planen skal benyttes aktivt når hogstarbeidene utføres og gjennom hele anleggsperioden.

3.2 Flytting av jord

a) All flytting av jord skal gjøres på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning av plantesykdommer og uønskede arter. Ved masseforflytning og bruk av maskiner, skal det tas hensyn for å hindre spredning av svartelistede eller andre uønskede arter. Masser som kan inneholde frø, eller andre spredningsdyktige deler, skal behandles med tanke på å hindre spredning. Videre må eventuelle tilførte masser til planområdet være rene, slik at man ikke tilfører området ytterligere uønskete arter.

b) For naturområder skal vegetasjonsdekket fjernes og lagres i anleggsfasen for tilbakeføring som naturlig revegetering. Vegetasjonsdekket skal lagres i ranker med maksimalt 2 meters høyde. I fasen med midlertidig lagring skal jordmassene behandles og bearbeides slik at den naturlige frøbanken ikke går tapt.

3.3 Omlegging av gater

Følgende gater skal omlegges som følge av tiltaket:

- Fjordveien
- Nyquists gate
- Værlegata
- Strandgata.

Ny trasé skal opparbeides i samsvar med §4.1. Nødvendige omlegginger avtales med veieier.

3.4 Veger og atkomster

a) Det skal utarbeides en plan for hvordan trafikksikkerheten ved anlegg og for anleggstrafikk ivaretas. Planen skal godkjennes av vegeier.
b) Det skal utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan framkommeligheten for alle trafikantgrupper på vegnettet sikres i anleggsperioden. Kommunen og vegeier skal høres om planen.
c) Det skal sikres atkomst til berørte eiendommer i anleggsfasen.
d) Det skal sikres minimum 25 meters bredde i det smaleste punktet nord på Moss Havn i anleggsfasen.
e) Det skal sikres kryssingsmuligheter for turgåere over anleggsvegen, #1, ved Mosseskogen.
f) Rv 19 skal være åpen for trafikk i anleggsfasen. Nødvendige omlegginger avtales med vegeier.
g) BAA7 og BAA8 skal kunne benyttes til rigg- og driftsområde i anleggsfasen.

3.5 Rivning av bygg

Bebyggelse som er markert med kryss i planen forutsettes innløst og eventuelt revet.

Rivning av bygg i henhold til denne plan kan gjennomføres med grunnlag i områdevise rivningsplaner, som særskilt omhandler plugging av vannledninger og avfallshåndtering. Planen skal avklares med kommunen. Naboer skal informeres før rivearbeidene igangsettes.

3.6 VA-anlegg

Det må utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan vann- og avløpsledninger sikres i anleggsperioden. Kommunen skal godkjenne planen.

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Gater og torg

Opparbeidelse av gatene og torgene:

- Fjordveien (o_SKV1, o_SF1-4, o_SS1-3, o_STK1-4, o_SKH1-2, o_SVG2-4)
- Nyquists gate (o_SKV2, o_SF9-10)

- Værlegata vest (o_SKV3, o_SF10-11)
- Værlegata øst (o_SKV6, o_SF5)
- Strandgata (o_SKV4, SF10)
- Reisetorget o_ST1
- Fjordtorget o_ST2

skal ferdigstilles senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss er tatt i bruk. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille vegeiers gjeldende krav og godkjennes av vegeier før igangsetting.

4.2 **Sykkelparkering i tilknytning til stasjonen (jf. §§ 7.4, 7.5, 7.11 og 6.2g)**
Minimum 400 parkeringsplasser for sykkel skal være ferdigstilt når nytt dobbeltspor gjennom Moss tas i bruk. Resterende 620 sykkelparkeringsplasser skal være ferdigstilt innen 5 år.

4.3 **Utbyggingsområdene BAA1-6**
Dersom det ikke foreligger umiddelbare planer for utbygging i området mellom Kransen og ny stasjon skal tiltakshaver opparbeide området midlertidig, og sikre at området vedlikeholdes inntil det bygges ut. Området skal opparbeidet med grønnstruktur senest 2 år etter at anlegget er ferdig. Det skal etableres forbindelse fra Værlegata/Nyquistgate til stasjonen, samt tverrgående forbindelser.

4.4 **Parkeringsplasser for reisende fra Moss stasjon**
Detaljreguleringsplan for BAA7 kan ikke vedtas før et eventuelt fortsatt tilbud om bilparkering for reisende fra Moss stasjon er avklart.

§ 5. PLANKRAV

5.1 **Detaljreguleringsplan**

a) For felt BAA1-8 og BKB1-2 er det krav om detaljreguleringsplan før utbygging. Felt BAA1 og BAA6 omfattes av hensynssone 810_1 med krav til felles planlegging, jf pkt 10.2. Felt BAA2-5 omfattes av hensynssone 810_2 med krav til felles planlegging, jf pkt 10.2.
b) Detaljregulering av utbyggingsområdene BAA1-8 skal ta utgangspunkt i føringer gitt i KDP Moss sentrum.
c) Detaljreguleringsplaner for utbyggingsområdene BKB1-2 skal bestemme arealformål samt plassering, høyder og utforming av ny bebyggelse.

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB**
Felt BKB1 og BKB2 tillates utbygd i henhold til detaljreguleringsplaner, jf. pkt 5.1c.

6.2 **Kombinert formål jernbane og bebyggelse og anlegg, BAA 1- 6**

a) Felt BAA1-6 reguleres til kombinert formål jernbane og bebyggelse og anlegg under, på og over grunn. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt, nye eiendommer er etablert og arealene innenfor området er frigitt til utbygging, kan arealet disponeres

til fremtidig byutvikling. Fram til etablering av ny bebyggelse ihht. detaljreguleringsplan, jf §5 plankrav, kan områdene opparbeides til grønnstruktur. Innenfor formålet er det ikke tillatt med inngrep som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen og arbeidet skal godkjennes av Jernbaneverket.

b) Utbygging på de deler av felt BAA1-6 som er utenfor restriksjonssone mhp belastning på jernbanekulverten (H190_10-12) skal skje på en slik måte at dette ikke medfører uheldige tilleggslaster, kombinasjoner av laster eller andre uheldige virkninger som jernbanekulverten ikke er dimensjonert for. Blant annet vil dette medføre at alle større bygninger skal pelefundamenteres til berg.
c) For felt BAA1 gjelder føringer fra felt K15 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015).
d) For felt BAA2 gjelder føringer fra felt K16 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015).
e) For felt BAA3-5 gjelder føringer fra felt K32 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015).
f) Utbygging av felt BAA6 avklares i detaljreguleringsplan og skal inngå i felles planlegging med felt BAA1, jf hensynssone 810_1 under pkt 10.2.
g) Utbygging av felt BAA5 skal inngå i felles planlegging med felt BAA2-4, jf. hensynssone 810_2 under pkt 10.2. Innenfor felt BAA5 skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser under tak.
h) Detaljregulering av utbyggingsområdene BAA1-6 må ta utgangspunkt i et overordnet grep for «Sjøsiden», jf. KDP Moss sentrum.

6.3 Kombinert formål bebyggelse og samferdselsanlegg – pendlerparkering mv, BAA7

Felt BAA7 tillates utbygd i henhold til detaljreguleringsplaner, jf. pkt 4.4 og 5.1a.

Området skal benyttes til parkering for reisende fra Moss stasjon. Arealet kan i tillegg benyttes til kombinert formål parkering og annen bebyggelse.

Detaljreguleringsplan for utvikling av arealet til formål som ikke inkluderer pendlerparkering kan tidligst vedtas når de reisende har et etablert tilbud om parkering i maksimalt 300 meters gangavstand fra stasjonen, eller det er etablert tilbringertjeneste til stasjonen som ivaretar adkomstbehovet i tilstrekkelig grad. Detaljreguleringsplanen skal ivareta kiss & ride med tilhørende gangadkomst til stasjonen. Føringer gitt for felt K32 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015) skal gjelde i forbindelse med utbygging av området.

6.4 Kombinert formål bebyggelse, samferdselsanlegg og grønnstruktur park, BAA 8

Felt BAA8 tillates utbygd i henhold til detaljreguleringsplaner, jf. pkt 5.1a.

Området benyttes til samferdselsformål, herunder dagens bruk samt anleggsområde for utbygging av ny jernbanetrasé fram til ny trasé er tatt i bruk og nye Moss stasjon er helt ferdigstilt.

Føringer gitt for felt K32 i KDP Moss sentrum (vedtatt 15.06.2015) skal gjelde ved

utbygging av området. Det skal anlegges min 2 daa park i feltet. Gang- og sykkeltrase må vurderes i sammenheng med opparbeidelse av grøntstruktur.

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

7.1 Fjerning av gater

Følgende gater skal fjernes som følge av tiltaket:

- Boyebakken,
- Øvre Tverrgate
- Nedre Tverrgate

Fjerningen vil skje i forbindelse med rivning av tilliggende bebyggelse.

7.2 Veg, SV1

Offentlig veg (o_SV)

Felt o_SV1, ved Mossehallen, regulerer eksisterende situasjon.

7.3 Kjøreveg, SKV

a) o_SKV5 skal gi atkomst til Reisetorgets kjørearealer (o_ST1) fra Fjordveien.

7.4 Torg, ST

a) Reisetorget og Fjordtorget (o_ST1, o_SGG1 og o_ST2) skal etableres med dekke av god kvalitet. Torgene skal utformes med materialer av god kvalitet, med trær, vegetasjonsbed, belysning og benker. Tverraksen mellom Reisetorget (o_ST1) og Fjordtorget (o_ST2) skal holdes fri for trær, slik at det er visuell kontakt mellom de to nivåene. Det utarbeides en illustrasjon som godkjennes av Jernbaneverket.

b) Innenfor areal avsatt til torg o_ST1 og o_ST2 skal det etableres minimum 420 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 280 under tak. Sykkelparkeringen skal etableres sentralt på torget ved hovedinngangen til stasjonen. Innenfor o_ST1 skal det settes av plass for Kiss & Ride, taxi samt minimum 3 HC parkeringsplasser.

7.5 Gang-/sykkelveg, SGS

a) Gang-sykkelovergang ved Steinullbakken

Innenfor felt o_SGS4-6 kan konstruksjoner som omfatter trapper, ramper og tilhørende anlegg til overgangen etableres. Innenfor felt o_SGS5 skal det etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser. Innenfor felt o_SGS2 skal det etableres minimum 80 sykkelparkeringsplasser under tak.

b) Gang- og sykkelveg SGS1

Det tillates kjøring på gang- og sykkelveg SGS1 fram til driftsveg SBT11.

7.6 Gangveg/gangareal, SGG

Gangareal SGG1 kan etableres med trapper og skal binde Reisetorget og Fjordtorget sammen, jf pkt 7.4a.

7.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Innenfor disse områdene kan det etableres grøfter, murer, tekniske installasjoner og annet som er en naturlig del av veganlegget.

7.8 Trasé for jernbane – nivå 1, STJ

I områder regulert til trase for jernbane under bakken kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner og bygg som er nødvendige for jernbanedriften.

7.9 Trasé for jernbane – nivå 2, STJ

I områder regulert til trase for jernbane på bakkenivå kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner som er nødvendige for jernbanedriften.

7.10 Annen banegrunn – tekniske anlegg, SBT

Bygninger og annet som er nødvendige for jernbanedriften og -anlegget kan oppføres innenfor disse områdene.

Stasjonsområdet

a) Innenfor felt o_SBT7 kan konstruksjoner som omfatter stasjonsbygning, trapper, ramper og tilhørende anlegg etableres. Stasjonsbygget tillates med maks høyde på cote +22.50. Det tillates oppført takoverbygg på plattformene og nødvendige tekniske og publikumsrettede installasjoner. Stasjonsbygget skal omsøkes og godkjennes av kommunen.
b) Det kan bygges et tunnelløp i konstruksjonen som sikrer at det i fremtiden kan etableres en vegtrasé under stasjonsbygningen for eventuelt nytt fremtidig fergeleie, jf H190_2.

7.11 Annen banegrunn – grøntareal, SBG

Innenfor disse områdene kan det etableres driftsveger, beredskapsplasser, grøfter, murer og annet som er en naturlig del av jernbaneanlegget. Driftsveger skal anlegges med en maksimal bredde på 4,5 meter.

Innenfor felt o_SBG3 skal det etableres minimum 180 sykkelparkeringsplasser under tak.

Formålsgrenser

Skråningsutslag er basert på tilgjengelig kartgrunnlag og mindre avvik vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Dette kan medføre at areal som disponeres til baneformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til baneformål, forutsettes få samme formål som tilstøtende områder. Grensene mellom annen banegrunn - tekniske anlegg og annen banegrunn - grøntareal kan forskyves noe ut fra anleggstekniske forhold og vil også kunne forskyves noe over tid avhengig av bl.a. vedlikeholdsrutiner.

Ved større avvik fra formålsgrensene vil det være behov for å søke om dispensasjon etter pbl § 19.2, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter pbl § 12-14, andre ledd. Dette skal avgjøres av kommunen.

7.12 Kollektivholdeplass, SKH

Felt o_SKH1 og o_SKH2 reguleres til holdeplass for buss. Innenfor feltene kan det settes opp leskur og annen nødvendig møblering.

7.13 **Samferdselsanlegg kombinert med andre formål, SAA**
Området kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med gjennomføring av jernbaneanlegget. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt, arealene er tilbakeført/satt i stand i samsvar slik dette er fastsatt i pkt 11.1 første avsnitt, og arealene er frigitt til utbygging endres arealformålet til det formålet som framgår av reguleringsplaner eller kommune(del)plan for området som spesifisert under pkt 11.5. Frigivelse av arealene til utbygging skal skje senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss er tatt i bruk.

7.14 **Kombinert formål sykkelfelt og gangareal, SKF**
Innenfor området skal det etableres sykkelfelt og gangareal. Sykkelfeltet skal ha en bredde på 2 m.

§ 8. GRØNNSTRUKTUR

8.1 **Park, GP**
Det kan anlegges en gangforbindelse gjennom parken o_GP2 mellom fortau o_SF11 og Jernbanegata.

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

9.1 **Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål, VAA**
Området kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med gjennomføring av jernbaneanlegget. Når jernbaneanlegget er ferdigstilt, arealene tilbakeført/satt i stand i samsvar med det som er fastsatt i pkt 11.1 første avsnitt og arealene er frigitt til utbygging endres arealformålet til det formålet som fremgår av reguleringsplaner eller kommune(del)plan som spesifisert under pkt 11.5.

§ 10. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

10.1 **Sikringssoner**
Frisikt, H140
Innenfor området H140 skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

Beredskapsplasser, H190_1
Arealer innenfor sone H190_1 kan ikke bebygges eller opparbeides slik at det er til hinder for at området kan benyttes som beredskapsplass for jernbanen. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

Restriksjon vann- og avløpsledninger, H190_3
Innenfor sonen H190_3 skal det sikres fremføring av teknisk infrastruktur ut i sjøen og inntaksledning for brannvann. Det tillates ikke ankring innenfor sonen.

Restriksjon vann- og avløpsledninger, H190_4-9
Innenfor sone H190_4-9 tillates det ikke oppføring av bebyggelse eller andre konstruksjoner som hindrer tilgang til vann- og avløpsledninger. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

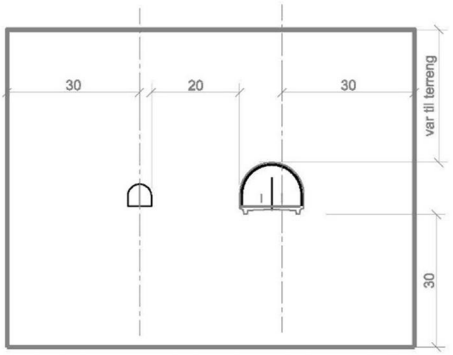
Restriksjon mot oppføring av bebyggelse, H190_2
Sone H190_2 skal sikre en mulig fremtidig vegtrasé i tunnel, dersom dagens fergeterminal flyttes til området for Moss Havn. Området innenfor hensynssonen kan ikke bebygges før endelig løsning for vegtrasé foreligger.

Restriksjon mht. belastning på kulvert, H190_10-12
Innenfor denne sonen gjelder følgende begrensninger for belastning:

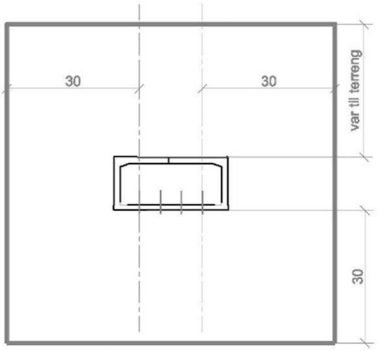
- H190_12: Jernbanekulverten i dette området skal dimensjoneres kun for vekt av jordfylling, gatelegeme og trafikkbelastning. Stasjonsbygningen skal være en lett stålbygning og skal ikke veie mer enn trafikkbelastningen på området som den erstatter.
- H190_11: Jernbanekulverten i dette området skal dimensjoneres for bebyggelse med høyde inntil 7 etasjer, med forbehold om endrede forutsetninger, herunder grunnforhold og jernbanetekniske begrensninger. For å redusere vekten forutsettes det at bygningene utføres med hulldekker i dekkeskillene og stålsøyler i vertikalbæringen, samt at horisontalavstivningen utføres i betong eller stål. Alle laster skal føres ned til senter av vegger i den underliggende jernbanekulverten. Det tillates ikke at laster (søyler) fra fremtidige bygg settes direkte på dekket over kulverten. Det kan ikke bygges kjeller under byggene.
- H 190_10: Jernbanekulverten i dette området skal dimensjoneres for bebyggelse med høyde inntil 7etasjer, med forbehold om endrede forutsetninger, herunder grunnforhold og jernbanetekniske begrensninger. For å redusere vekten forutsettes det at bygningene utføres med hulldekker i dekkeskillene og stålsøyler i vertikalbæringen, samt at horisontalavstivningen utføres i betong eller stål. Alle laster skal føres ned til senter av vegger i den underliggende jernbanekulverten. Kjellere skal utføres i vanntett plasstøpt betong. Det kan velges andre løsninger såfremt disse ivaretar hensynet til kulverten og godkjennes av Jernbaneverket.

Restriksjoner rundt tunnel – vertikalnivå 1, H190_13-15
Innenfor sikringssone H190 under bakken, jf. snitt under, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikringssonen og arbeidet skal godkjennes av

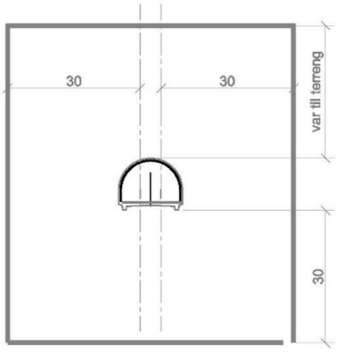
Jernbaneverket. Sikringssonen er 30 meter til siden og under tunnel, samt opp til terreng.



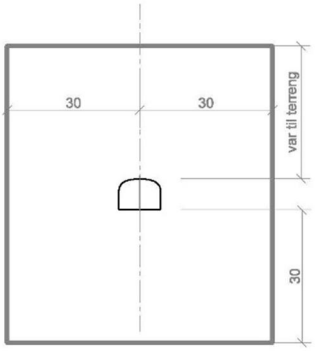
Jernbanetunnel og rømningsveg med sikringssone



Kulvert med sikringssone



Jernbanetunnel med sikringssone



Rømningstunnel/tverrslag med sikringssone 9,5x7m

10.2 Gjennomføringssoner

Krav om felles planlegging øst for Fjordveien, H810_1

Innenfor hensynssone H810_1 skal det utarbeides en samlet detaljreguleringsplan. Atkomst til felt BAA1 og BAA6 skal sees i sammenheng. Dersom atkomst anlegges fra Fjordveien skal denne være i tilknytning til krysset med Nyquists gate.

Krav om felles planlegging mellom Værlegata vest og Fjordveien, H810_2

Innenfor hensynssone H810_2 skal det utarbeides en samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold:

- o_SKV5 eller tilsvarende skal gi atkomst til området.
- Det skal anlegges en gang- og sykkelforbindelse mellom Nyquists gate og Reisetorget.

- De gamle bystrukturene i området skal søkes å gjenetableres som retninger i det nye byutviklingsområdet.
- Nærmere vurdering av plassering av bebyggelse, høyder og utforming gjøres i detaljreguleringen.

10.3 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Innenfor hensynssone H370_1 skal Kongeveien legges i kulvert under anleggsveien, #1.

10.4 Faresone

Annen fare -Eksplosiver og andre farlige stoffer (H390_1-6)

Innenfor hensynssone H390_1 (indre sone) tillates kun kortvarig forbipassering. Innenfor hensynssone H390_2-5 (midtre sone) tillates ikke overnatting eller boliger. Innenfor hensynssone H390_6 (ytre sone) tillates ikke skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner. Kjøpesenter, hoteller eller store publikumsarenaer skal i utgangspunktet ligge utenfor denne sonen.

Innenfor hensynssonene gjelder forskrift Brann- og eksplosjonsvernloven §20: «Sikkerhetsnivå i virksomhet med farlig stoff m.m».

§ 11. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

11.1 Anlegg- og riggområder, #1-16

Innenfor området kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av jernbaneanlegget med tilhørende tiltak. Dette omfatter også lagring og mellomlagring av masser, brakkerigg og lager der ikke annet er spesifisert eller satt begrensninger på under de enkelte anleggsområdene i punktene under. Områdene skal i størst mulig grad settes i stand slik det fremgår av planen eller var før inngrepet, eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Dette gjelder ikke der nytt permanent formål er angitt i planen. Områder for midlertidig arealbruk skal ferdigstilles senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Moss og Rygge er tatt i bruk. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig bestemmelsesområde. Gjeldende regulering vil da være nytt permanent formål som er angitt i denne planen, evt opprinnelig arealbrukskategori, jf liste under pkt 11.5.

11.2 Anlegg- og riggområde #1

a) Det skal sikres at det ikke graves ut slik at damfot til Molbekktjernet svekkes. Bekken til Molbekktjernet skal sikres gjennomstrømming i anleggsfasen og inngrep i det fuktige miljøet i kløften bør begrenses i størst mulig grad. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad begrenses.
b) Eksisterende mur mot sjøen skal bestå og ikke berøres eller endres i anleggsfasen.
c) Turveg fra Mosseskogen over dammen og ned til Mossesundet skal sikres i anleggsfasen.

11.3 Anlegg- og riggområde #11

a) Innenfor område #11 skal det sikres midlertidig atkomst til havna.
b) Innenfor område #11 kan det etableres et midlertidig spor for jernbanen.

11.4 Anlegg- og riggområde # 1

a) Etter at jernbanen er satt i drift på det nye jernbanesporet, skal eksisterende jernbanespor opparbeides som gruset adkomst til beredskapsplass o_SBG1 og teknisk bygg o_SBT2.

b) Etter anleggsfasen skal anleggsvegen, over eksisterende turveg, tilbakeføres til sin opprinnelige bredde og benyttes kun som turveg. Fra Kongeveien og vestover skal vegen fjernes og området tilbakeføres til sin opprinnelige stand der dette er fysisk mulig.

11.5 Tilbakeføring til opprinnelig arealbruk

Ved tilbakeføring til tidligere arealbruk skal tilbakeførte arealer være omfattet av gjeldende planer, jf liste under.

Bestemmelsesområde	Arealformål	Gjeldende plan
# 1	Plan-ID 233: Jernbane (T1) Plan-ID KP_0104: LNFR, Friområde Plan-ID 64: Friluftsområde	**Plan-ID 233**, Kambo-dobbletspor fra Møllebakken til Sandbukta, ikraft: 10.12.1992 **Plan-ID KP_0104**, Kommuneplanens arealdel, ikraft:30.06.2011 **Plan-ID 64**, Mosseskogen, del av Mosseskogen gnr 27 og 148 Kleivaområdet, ikraft 11.02.1970 **Plan-ID 271A**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft: 02.09.1999
# 2	Plan-ID 01040363: o_V Plan-ID 288: Offentlig friområde (F8, F9), Felles avkjørsel	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 288**, Mosseskogen – Røysåsen syd, ikraft: 28.05.2002
# 3	B32, K4, o_V, H810_8	**Plan-ID 01040363**, SentrumsplanMoss. Vedtatt 15.06.2015
# 4	o_V, o_OP15, H370_1, o_Park7	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
# 5	K32	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
# 6	Plan-ID 01040363: o_V, OP10, B14,B25,K14,K15,K16, K32, H810_8, H570_6 ID 3F :Ingen arealformål i Plan-ID 3F Plan-ID 4A: Park, Boliger, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 3F**, Byplanen, ikraft: 03.03.1937 **Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937
# 7	Plan-ID 4A: Kjøreveg, Industri, boliger	**Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937
# 8	K32, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
# 9	K32, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015

#10	K32, H810_8	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
#11	K32, H810_8, o_Jb, o_Havn/Ferje, o_Havn1, o_Havn2, o_V	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015
#12	Plan-ID 01040363: K32, H810_8, Plan-ID 4A: Boliger, Kjøreveg Plan-ID 3F: Ingen arealformål	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937 **Plan-ID 3F**, Byplanen, ikraft:03.03.1937
#13	Plan-ID 4A: Kjøreveg, Industri Plan-ID 271: Industri (RA/L)	**Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937 **Plan-ID 271**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft:02.09.1999
#14	Plan-ID 4A: Industri, Kjøreveg Plan-ID 271: Gate med fortau(T3), Industri (RA/L, I/L1)) Plan-ID 01040363: O_V	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 271**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft:02.09.1999 **Plan-ID 4A**, Del av Rygge bygningskommune, ikraft: 07.06.1937
#15	Plan-ID 271: Industri (I/L2), Gate med fortau(T4), konsentrert småhusbebyggelse, Anlegg i grunnen (RA2) Plan-ID 84: Boliger, offentlig friområde, Kjøreveg Plan-ID 3J: Ingen arealformål	**Plan-ID 271**, Sentrum – samordnet regplan jernbane/veg/havn, ikraft:02.09.1999 **Plan-ID 84**, Kallumskogen, del av Kallumskogen, ikrfaft: 18.01.1973 **Plan-ID 3J**, Byplanen, ikraft: 03.03.1937
#16	Plan-ID 84: Kjøreveg, Boliger, Offentlig friområde Plan-ID 136: Offentlig friområde, Boliger Plan-ID 01040363: o_V	**Plan-ID 01040363**, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015 **Plan-ID 84**, Kallumskogen, del av Kallumskogen, ikrfaft: 18.01.1973 **Plan-ID 136,** Kallumskogen. Søndre del av Nordhenget. Ikraft:11.11.1980
# 17	S32, H810_1, o_V	**Plan-ID 01040363, Sentrumsplan Moss. Vedtatt 15.06.2015**

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

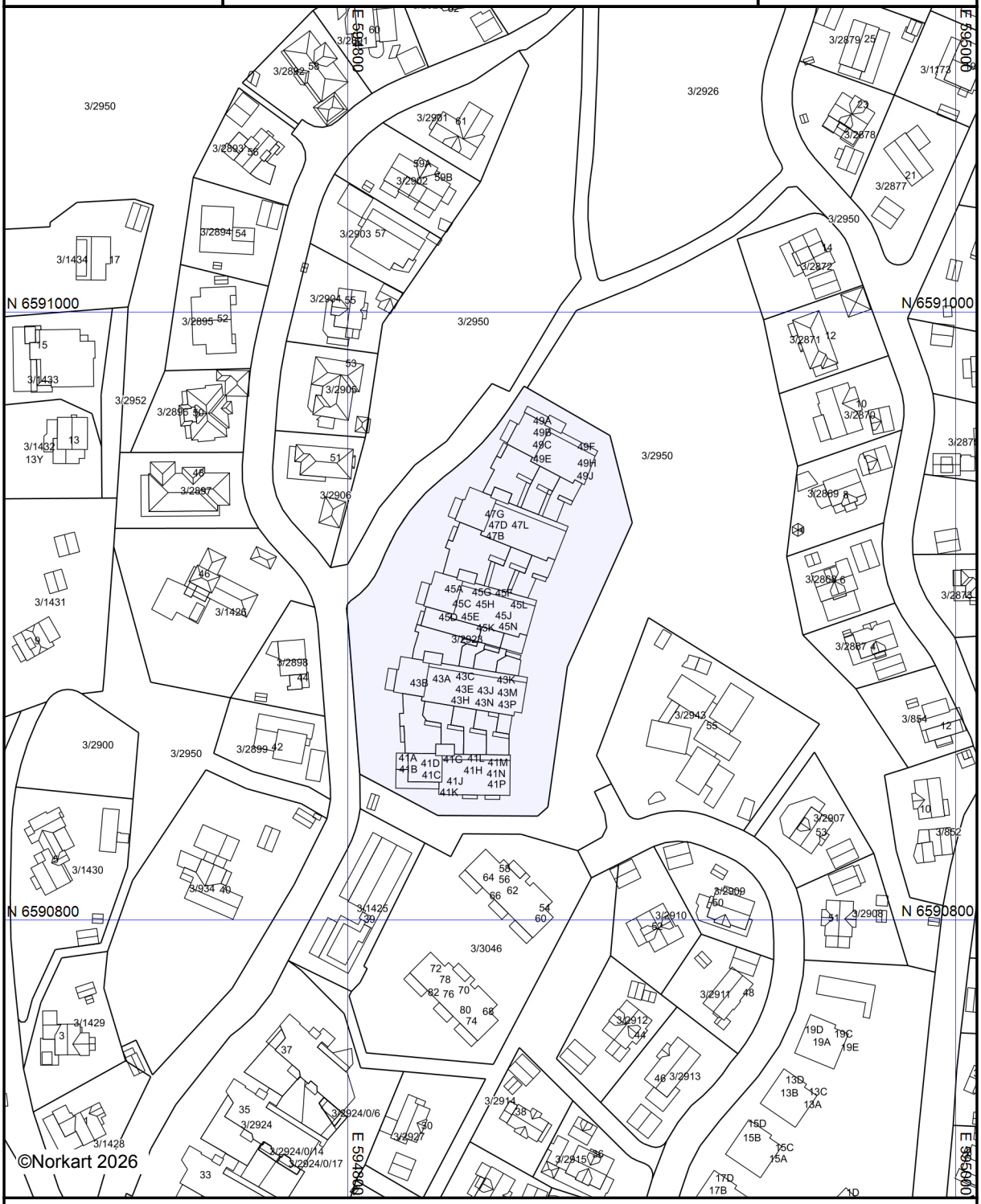
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/2923/0/6
Adresse: Røysveien 41F
Dato: 28.07.2026
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.

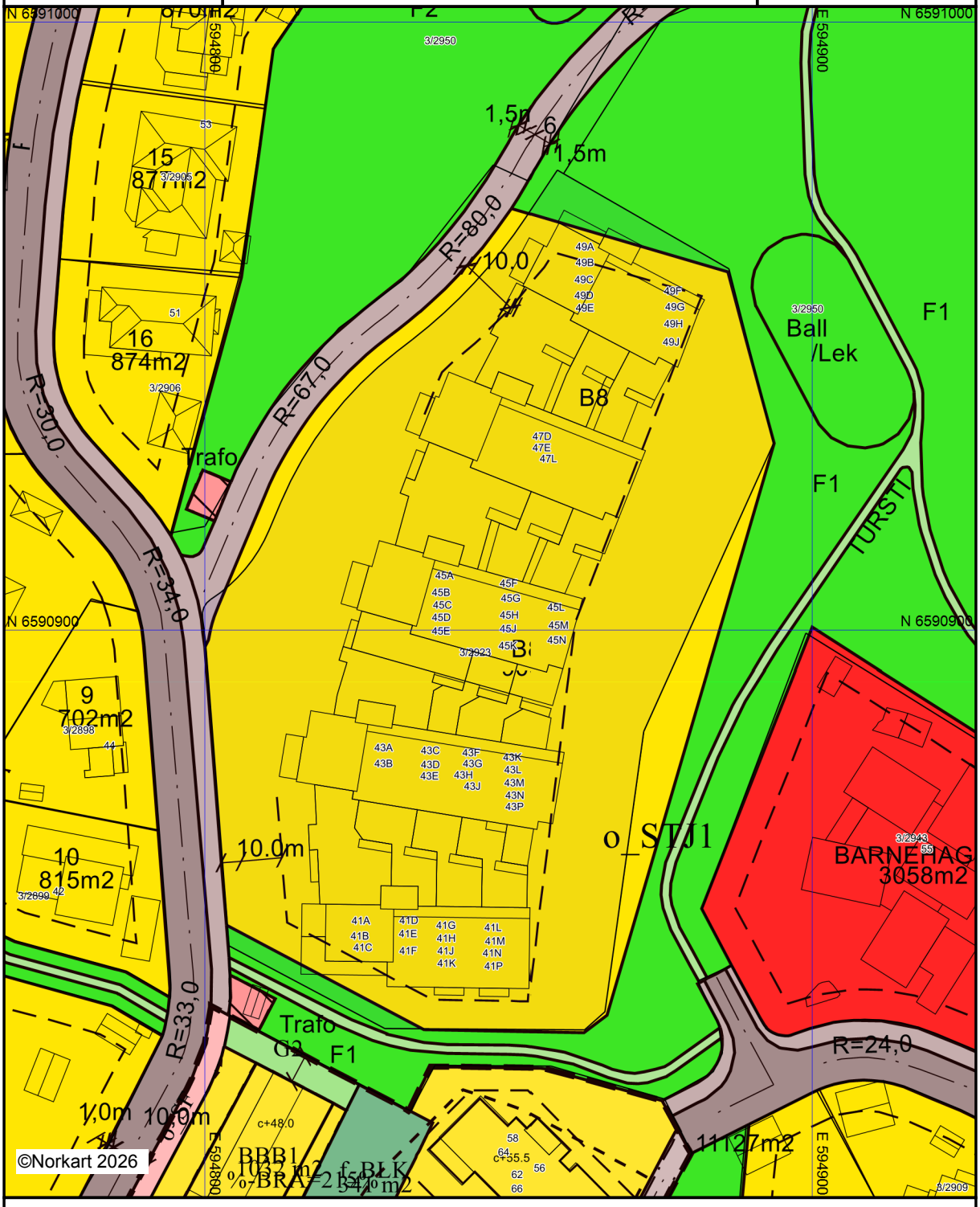
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/2923/0/6
Adresse: Røysveien 41F
Dato: 28.07.2026
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

Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Turveg

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Område for anlegg i grunnen

Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse, blokker

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Fortau

Trase for jernbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringsonegrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

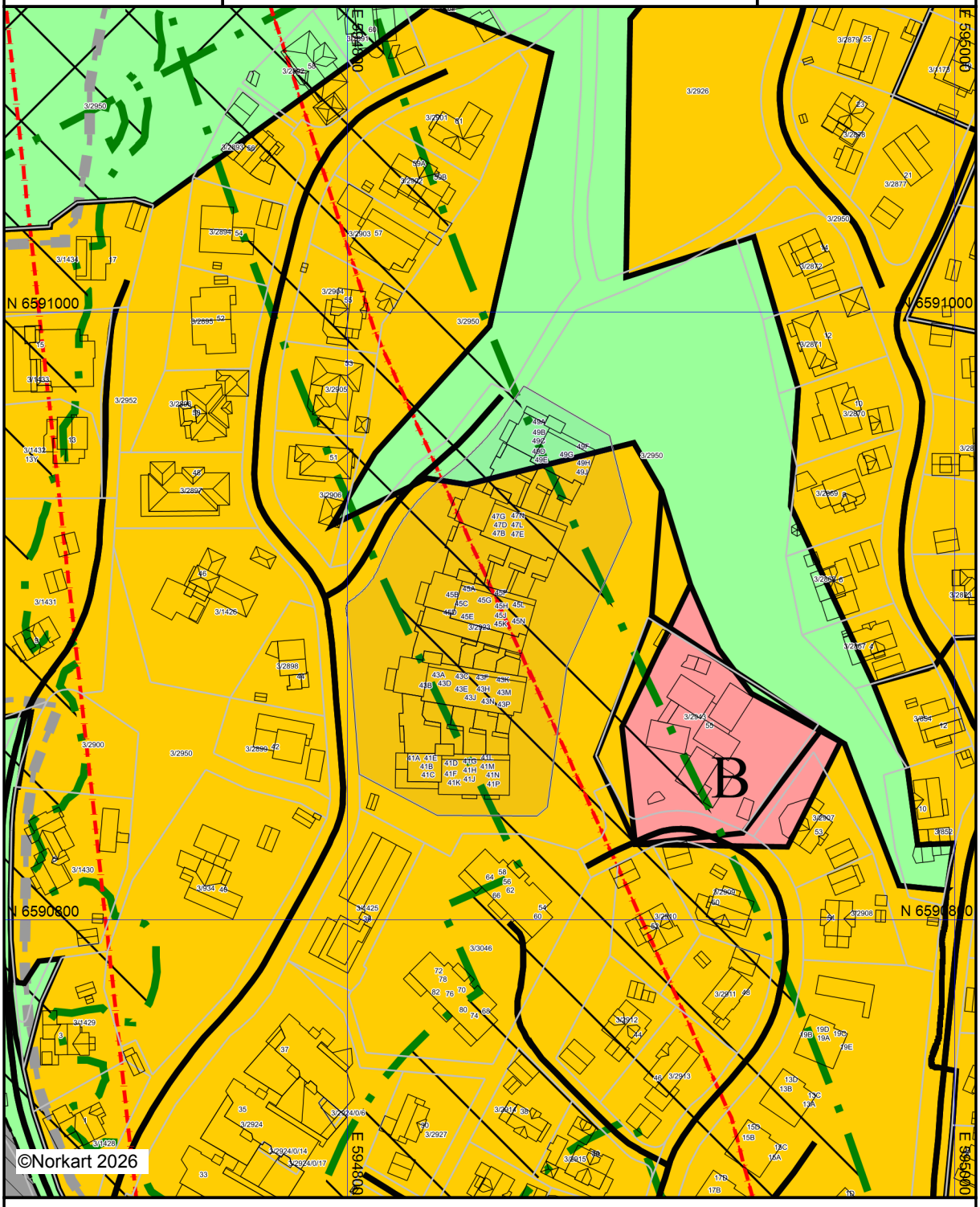
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/2923/0/6
Adresse: Røysveien 41F
Dato: 28.07.2026
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/Kommunedelplan PBL 2008

- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Veg - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.