Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS



PROPR.NO

Selger
Hans-Christian Peterson
93401958

Prisantydning
4 390 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 3 Bnr. 3036 Snr. 25

Moderne og luftig 4-roms leilighet over 2 plan fra 2021. Vestvendt terrasse. Garasje med elbillader.

PRISANTYDNING
kr 4 390 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 938 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 288 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
84kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
23kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
11 000kvm

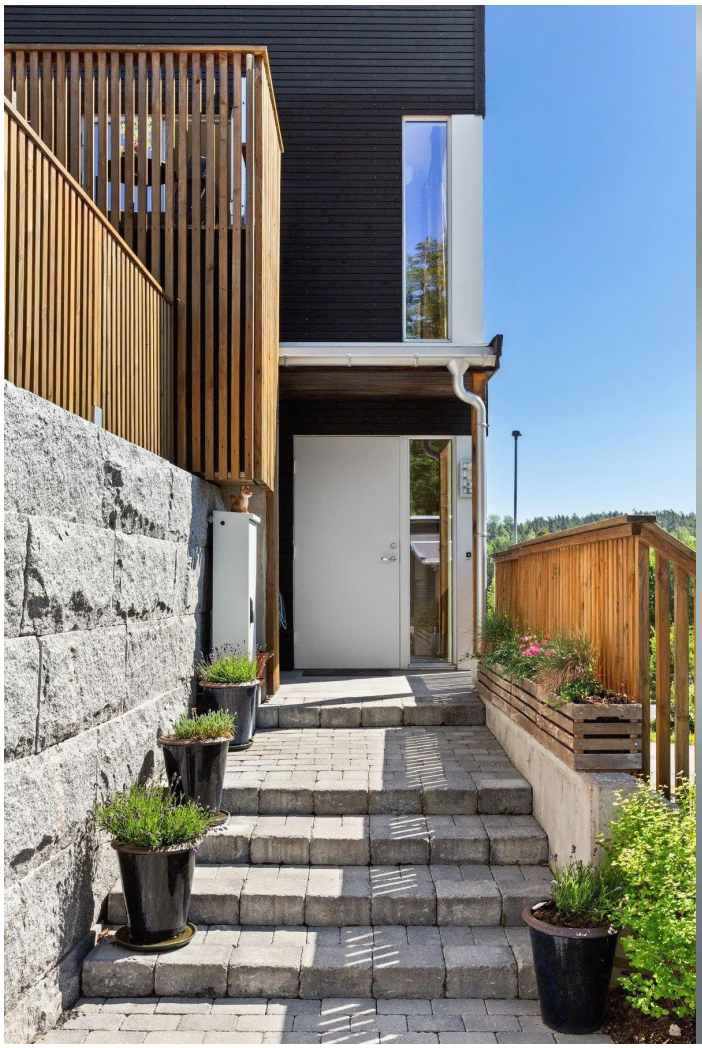
EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2021

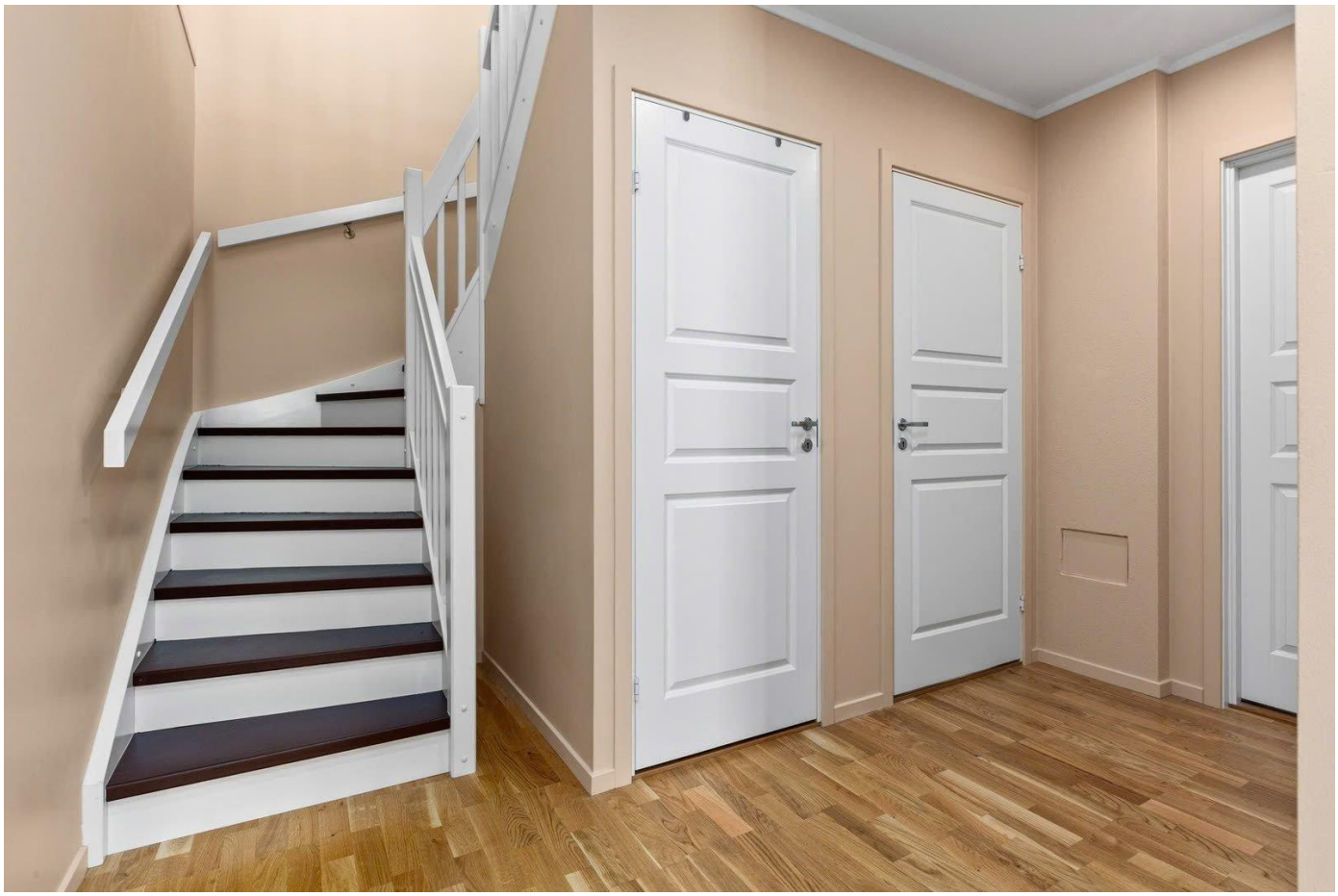
ENERGIKARAKTER
B

ENERGIFARGE
Lys grønn


RIVAT











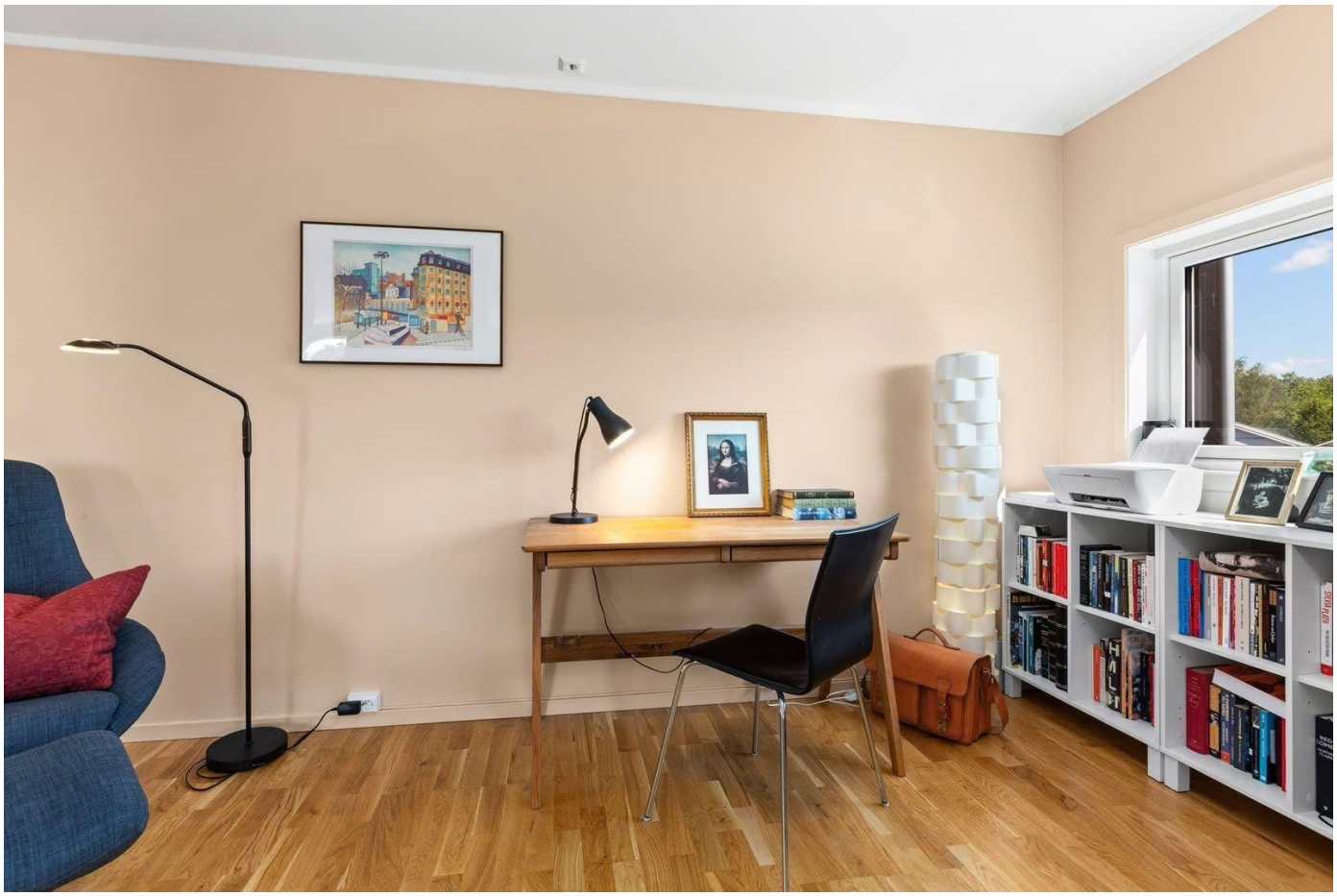






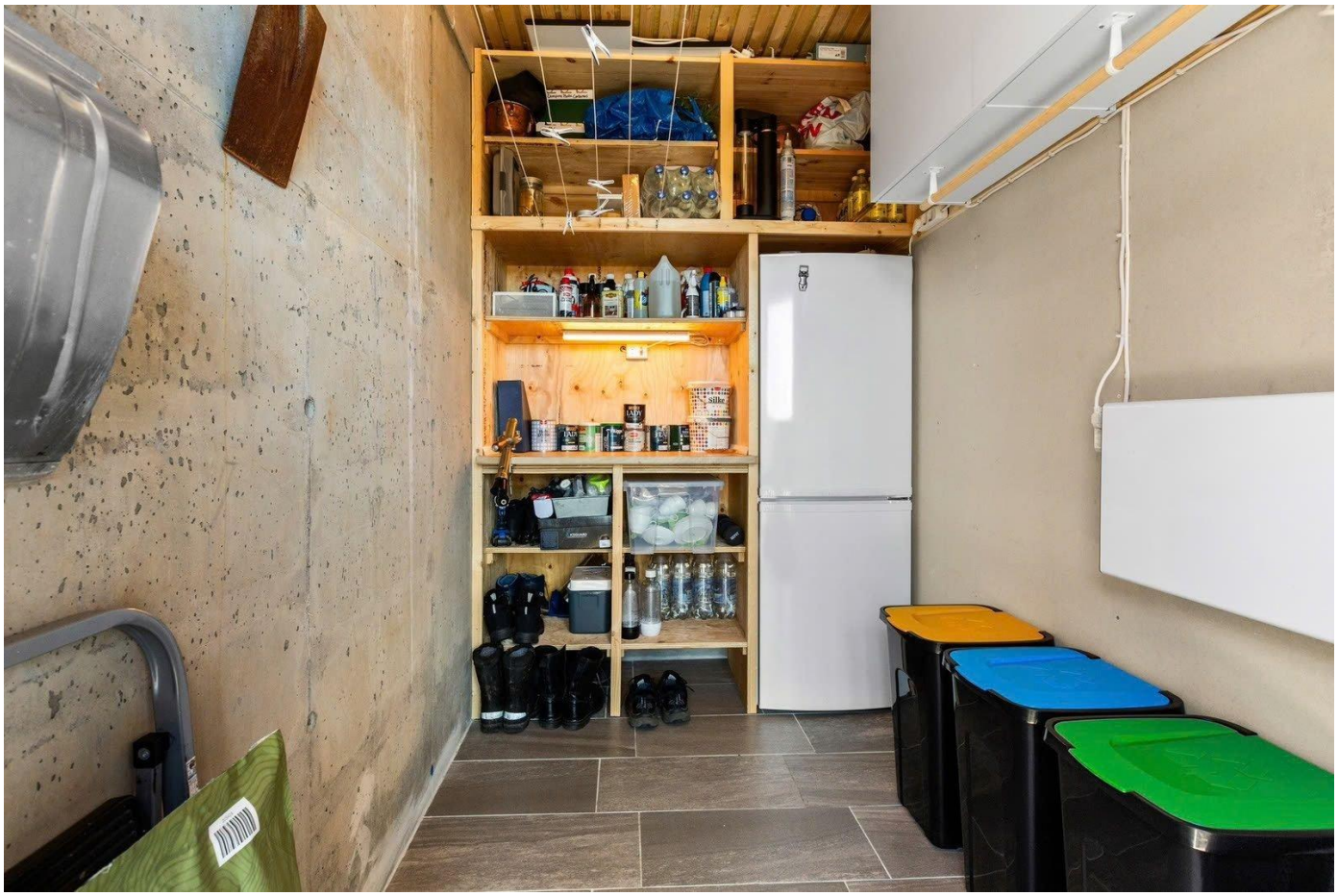














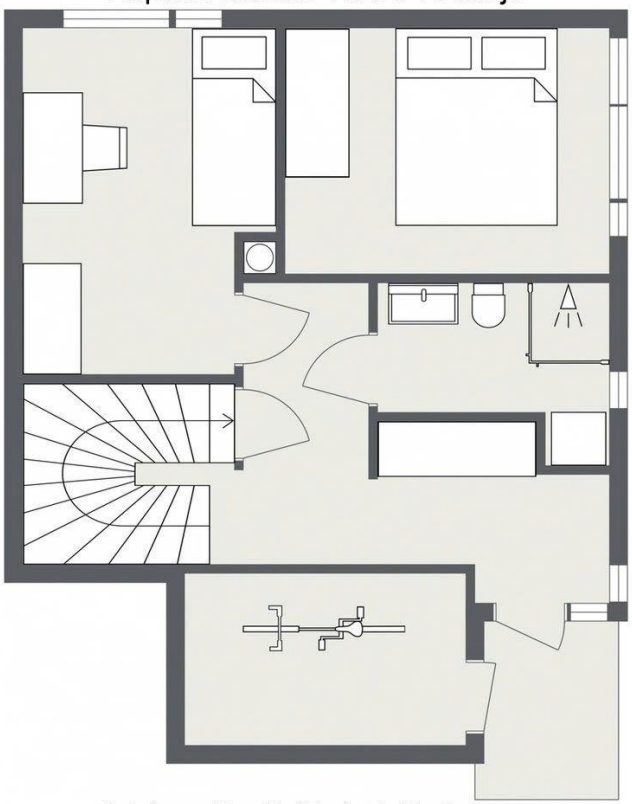






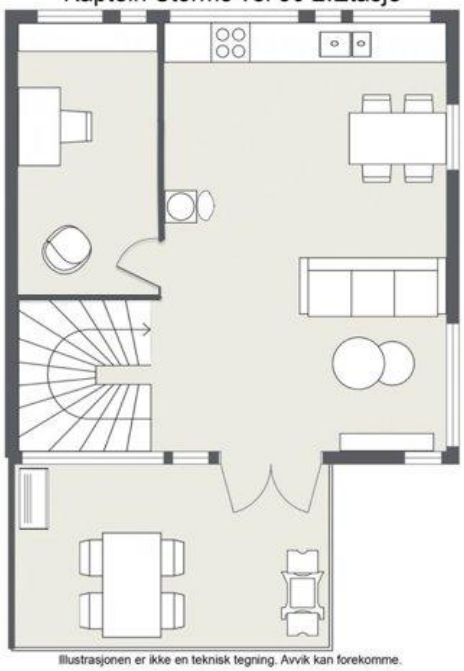


Kaptein Storms vei 50 1.Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.

Kaptein Storms vei 50 2.Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.

93401958
hanscpeterson@gmail.com

Om boligen

Pen 4-roms endeleilighet over 2 plan i attraktivt område.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i tillegg til varmepumpe (med kjøling), varmekabler i entré og bad samt biopeis. 15 kvm vestvendt terrasse. Utvendig oppvarmet sportsbod, innvendig bod og stort, isolert loft. Garasje med elbillader og arbeidsbenk.
1. etasje: Entré/hall, bad/vaskerom, to soverom, bod.
2. etasje: Stue, kjøkken, ett soverom/kontor.

Lave felleskostnader. Solid økonomi i sameiet. Boligselgerforsikring.

Beliggenhet

Barnevennlig sameie med felles lekeplass på eget område med turvei og en annen lekeplass grensende til. Gå til FUS-barnehage på 7 minutter. Gangavstand også til Nøkkeland skole, flere småbåthavner og Kulpe strand badeplass. Du går til Kambo togstasjon på 10 minutter, og toget til Oslo tar 32 min. Kambo stasjon har gratis pendlerparkering. 5 minutters gange til Kiwi-butikk.

Annet

Ta kontakt for å avtale visning.
Hans Peterson

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
109 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

121 740 kr (Omkostninger totalt)

---

4 511 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

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

Rekkehus

Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 3036, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3865 **Referansenummer:** ZI4632

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i sameie, opprinnelig oppført i 2021.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Egen utvendig bod på ca. 11 kvm.
Seksjonen disponerer egen garasjeplass på 18 kvm i felles garasjerekke.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

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.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 2021

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og beiset panel.
I tak er det slettmalte flater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmepumpe i stue/kjøkken.
Varmekabler i entré, hall m/trapp og på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskuff og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmepumpe montert etter byggeår.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

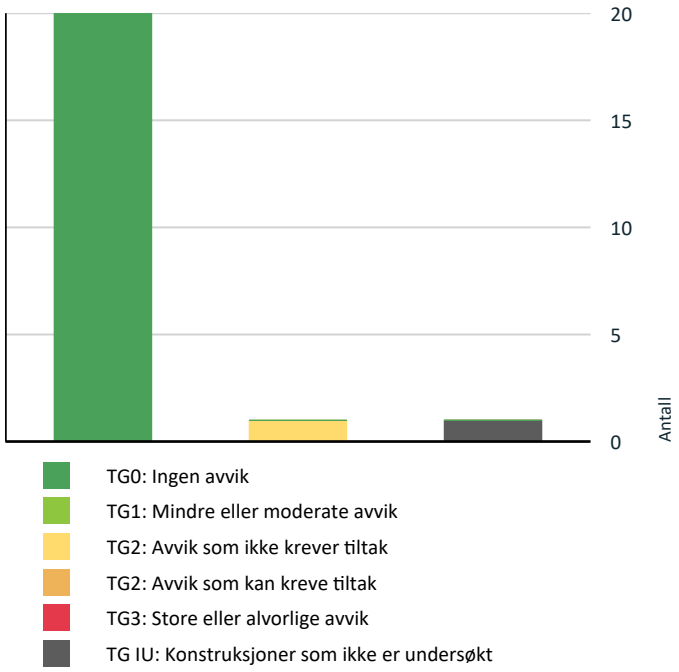
Rekkehus

• 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

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



TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 15 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 103 cm og er innenfor dagens krav.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og beiset panel.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

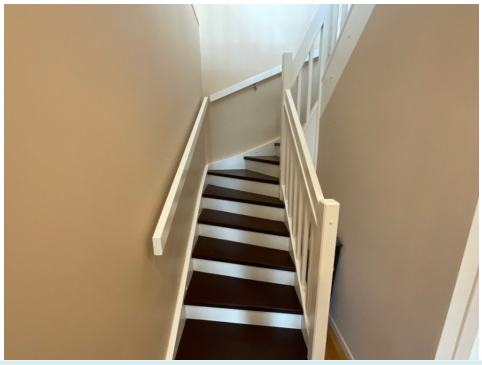
TG 0 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 0 da bygget skal være oppført med radonsperre.

TG 0 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

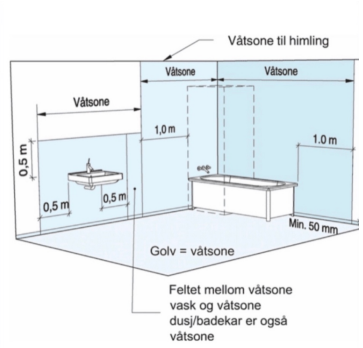
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskuff og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon (Flexit).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

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

TG 0 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

TG 0 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 **Varmesentral**

Varmepumpe montert etter byggeår.



Tilstandsrapport

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

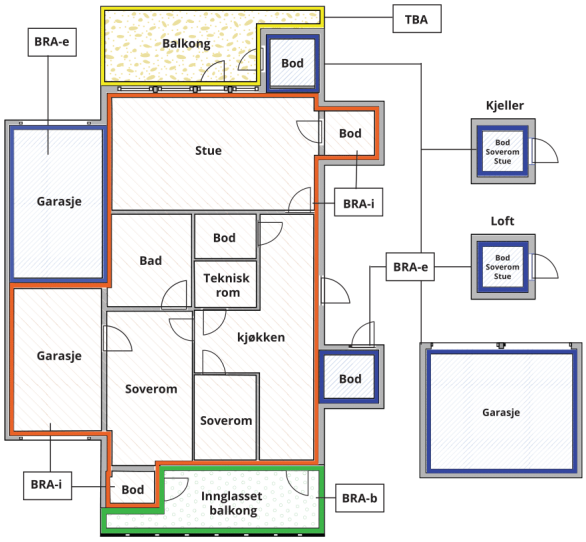
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	42			42	
2. etasje	42			42	15
Utvendig bod		5		5	
SUM	**84**	**5**			**15**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod		
2. etasje	Stue/kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av boligen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	82	2

Kommentar

Rekkehus

P-rom i 1. etasje - 40 kvm
P-rom i 2. etasje - 42 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Hans Peterson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	3036		25	11038.6 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Kaptein Storms vei 50

Hjemmelshaver
Amanda Astrid Peterson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på idylliske Sjøhagen som ligger i nærheten av Son. Barnevennlig område med både barnehage og barneskole rett i nærheten. Badestrand på Kulpe kun få minutters gåavstand unna. Til Son sentrum er det kun noen få kilometer og her finner du kafeer, restauranter, butikker, spahotell, gamle skipperhus og trange gater. Hverdagslige innkjøp kan du enkelt gjennomføre ved nærbutikkene Kiwi og Rema1000. Større shoppingmuligheter er det på Mosseporten ved den sydlige avkjøringen fra E6 til Sjøhagen. Nærhet til Kambo stasjon hvor toget tar deg inn til Oslo S på ca. 30 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er pent opparbeidet med interne gangveier av asfalt og belegningsstein mellom enhetene. Ellers pent opparbeidet med gress og noe beplantning.

Byggemåte

Bygget er fundamentert til sprengsteinsfylling og komprimerte masser. Støpt plate til mark med isolert og armert såle. Radonsperre. Grunnmur av antatt prefabrikerte elementer. Etasjeskillere av tre. Vegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZI4632

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

322040

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Kaptein Stoms vei 50

Postadresse (må fylles ut)

1539 Moss

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Amanda Astrid Peterson

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

aap119900@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

46669544

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2021, juli

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ja, fra 1. juli 2021 til nå

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Elektrisk

2.2 Årstall

2026

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

Innstallerte ny termostat i varmtvannsbereder

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Storm Elektro A/S

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Glassutskifting

4.2 Årstall

2025

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

Skiftet glass i et vindu

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

HS Glass, bygg og vedlikehold A/S

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ◯ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid: Installasjon av varmepumpe

15.2 Årstall: 2022

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte? Innstallerte varmepumpe

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet? Moss Kulde&Varmeteknikk A/S

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

◯ Ja
◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

◯ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Moss | Dato: 03.03.26 | Sign:

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Moss Dato: 03.03.26 Sign: [signature]

Gjensidige

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS har hentet 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.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KAPTEINSLIA
Sist revidert 15.03.2023

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Kapteinslia.

Sameiet består av eiendommen gnr 3, bnr 3036 i Moss kommune.

Sameiet består av 28 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Ordene bruksenhet og seksjon har samme innhold i disse vedtektene.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasjeplassen eller parkeringsplassen seksjonen disponerer. Seksjonseier plikter å knytte seg til sameiets fellesanlegg eller eget sikringsskap (for de seksjonseiere som har garasjeplass under egen seksjon) etter instruks fra styret.

Det tillates ikke lading i fra stikkontakt, hverken i fra egen seksjon eller fellesareal.
Kostnader knyttet til forbruk, sakkyndig kontroll og drift av ladeanlegget dekkes av bruker av anlegget.
Kostnader til infrastruktur er en felleskostnad.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for/ i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten, fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader til felles strøm, forretningsførsel, revisjon, drift vedlikehold og oppgradering av utvendig fellesareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenhetene.

Utvendige boder er tilleggsdeler til enkelte bruksenheter. Utvendig vedlikehold av utvendige boder besørges av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har bodene som tilleggsdeler. Parkeringsplasser i separate garasjebygg og garasjekjellere er tilleggsdeler til enkelte bruksenheter. Innvendig vedlikehold av garasjebygg og garasjekjellere er den enkelte bruksenhets ansvar, jf pkt 5, mens utvendig vedlikehold av garasjebygg/garasjekjellere besørges av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har parkeringsplassene som tilleggsdeler. Strøm til garasjebygg og garasjekjellere fordeles mellom bruksenhetene som har tilleggsdeler i anleggene med like deler.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp til dekning av 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 (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.3 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, 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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjenglig for årsmøtet.

Styremøter kan avholdes som elektroniske møter gjennom mailveksling. Styreleder er forpliktet til å sikre notoritet over det som er vedtatt ved at mailene tas inn i styreprotokollen.

10.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Ombygging, påbygging, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 49 andre ledd bokstav a.

Styret har etter skriftlig søknad fullmakt til å gi samtykke til;

-Utskifting av vinduer og dører i samme stil som det som skiftes

-Oppsetting av markiser etter en samlet plan utarbeidet av styret

-Fastsette farger på screens og utvendige markiser

-Bygging av plattinger – lavere enn 50 cm på høyeste nivå - og skillevegger/levegger (Enhetene) etter følgende retningslinjer;

a. Enhetene skal ikke beslaglegge fellesarealer av betydning

b. Utforming og materialvalg skal være enhetlig for alle seksjoner, dvs. at materialer som brukes i plattinger og skillevegger være lik fra seksjon til seksjon, samt at skillevegger skal være tilnærmet like. Dette for å opprettholde det estetiske inntrykk av bebyggelsen.

c. Ved endevegger kan plattinger maksimalt ha en bredde på 2,0 meter for å unngå at for mye fellesareal beslaglegges.

d. Rekkehus som har naturlig avgrensning utenfor sin seksjon i form av skråkant, gangvei eller lignende kan bygge platting/etablere blomsterbed eller lignende frem til den naturlige avgrensning forutsatt at arealet ikke benyttes som gjennomgang for andre seksjoner.

e. Plattinger som ikke går innunder punkt d. kan ikke strekke seg lenger enn 5,0 meter ut fra husveggen. Dersom seksjonseier ønsker blomsterbed og lignende utenfor plattingen må totallengden på platting og bed ikke overstige 5,0 meter fra husveggen

f. Gjerder på platting skal ikke være høyere enn 90 cm.

g. Skillevegger skal være skrånende og ikke være høyere enn 2,50 på høyeste nivå

Styret kan gi pålegg om retting av tiltak som styret ikke har gitt tillatelse til.
Dersom retting ikke skjer innen en satt frist kan styret iverksette retting på seksjonseierens bekostning.

Bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameiere kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

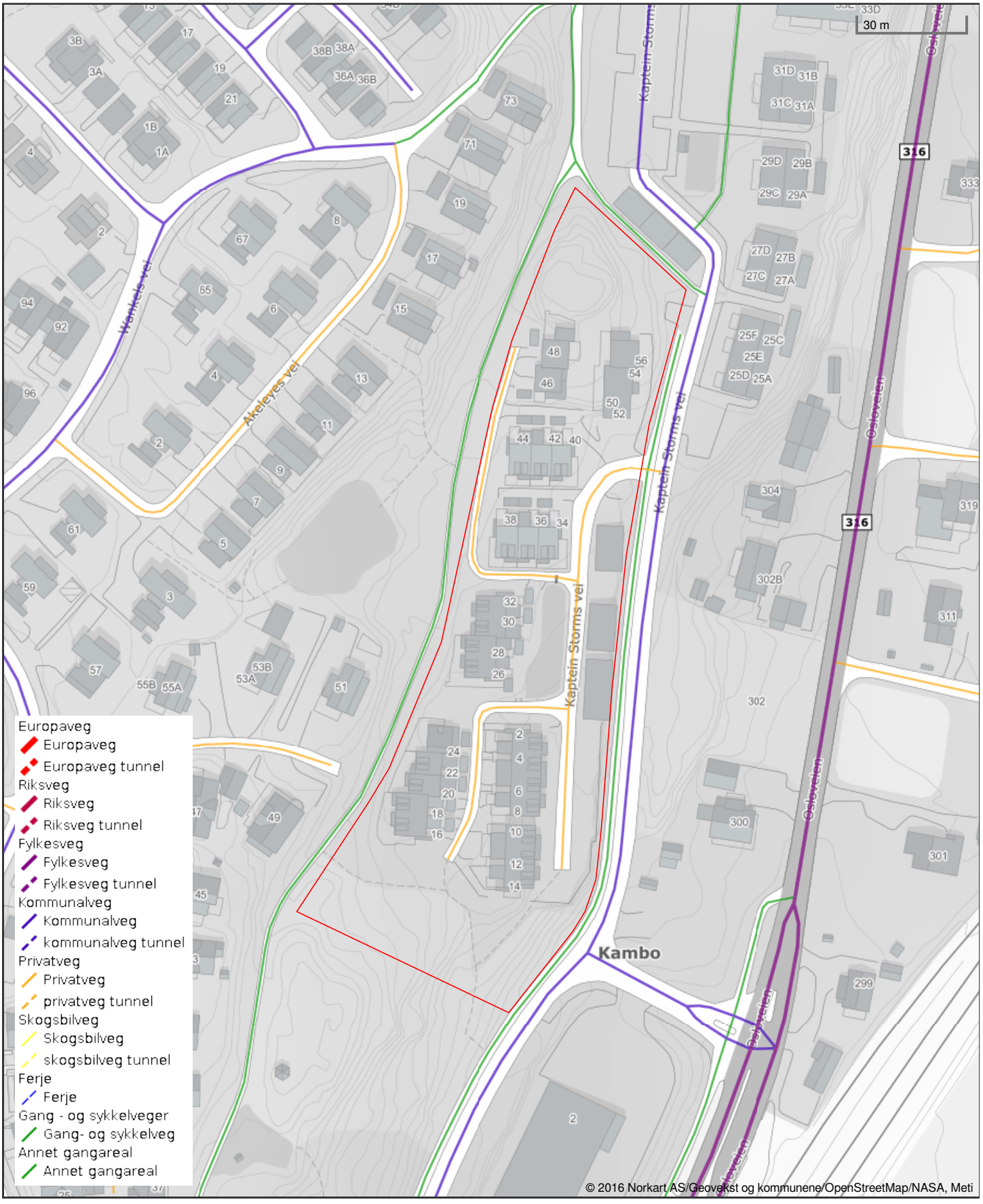
20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 26.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/3036//



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.

Instruks for montering av varmepumpe i boligsameiet Kapteinslia

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe skal sendes styre skriftlig og være godkjent av styret før montering.

2. Plassering av utedel skal der det er mulig plasseres på bakken med fundament av betong. Der dette ikke lar seg gjøre blir dette en konkret vurdering individuelt.

3. Utedel skal kles inn samme utførelse som kledning på hus.

4. Seksjonseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy.

5. Man skal velge en varmepumpe der byggeforskriftens støykrav blir oppfylt uten spesielle tiltak. Varmepumper som skal monteres i sameiet skal ikke overstige 50 dB i lydeffektnivå (LwA). Søker må dokumentere at aktuell varmepumpe er innenfor denne grenseverdien, før installering.

6. Montering av varmepumpe og elektriske arbeide skal utføres etter gjeldende norm av kompetent virksomhet, samsvarserklæring skal på forespørsel kunne legges frem for styret.

7. Alle kostnader vedr. vedlikehold bæres av seksjonseier, sameiet kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpens utedel lager støy. Hvis pålegg fra sameiet ikke etterkommes, kan sameiet fjerne pumpen for seksjonseiers regning.

8. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres for seksjonseier regning.

9. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny eier.

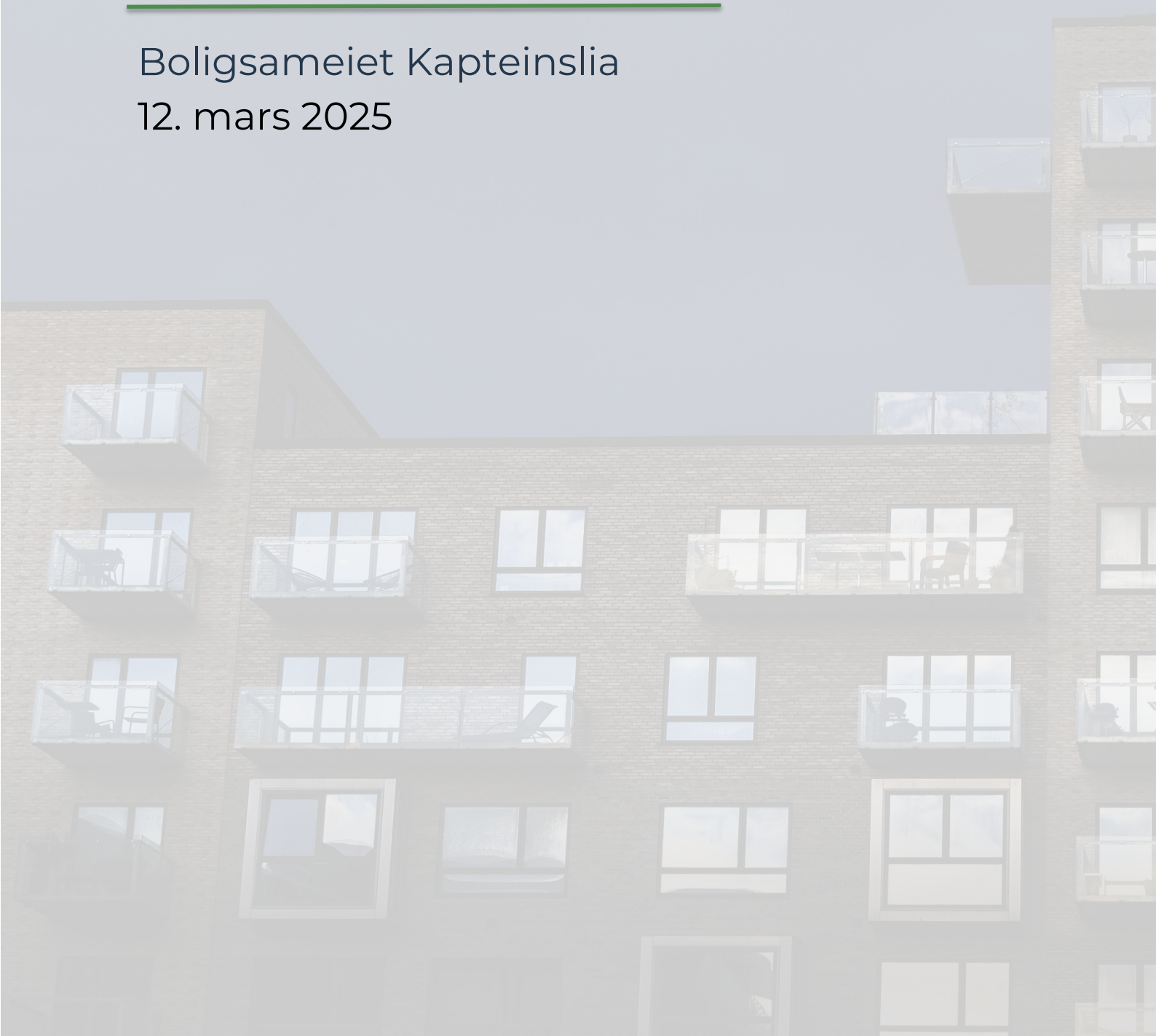
Vedtatt på styremøte 22.06.2022

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Boligsameiet Kapteinslia

12. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 42 at:

«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. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter».

Videre eierseksjonsloven § 43:

«Styret innkaller årsmøtet 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.

Styret har i lengre tid jobbet med en løsning i tvist mot utbygger Frontline drift AS, vi håpet å ha en skisert løsning klar til innkallingen til ordinært årsmøte var klar men vi klarte ikke å holde fristen for utsending som er minimum syv dager før møtet.

Derfor kalles det inn til ekstraordinært årsmøte umiddelbart etter ordinært årsmøte er ferdig 12. mars 2025

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Boligsameiet Kapteinslia

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**12.03.2025**
Tidspunkt:	**Årsmøte 18.00, ekstraordinært ca. 19.00**
Sted:	**Kambo båtforrenings lokale**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. FULLMAKT TIL Å INNGÅ FORLIK, TVIST MED FRONTLINE DRIFT AS

Advokat Espen Ulland vil delta digitalt for å orientere og svare på evt. spørsmål fra årsmøtet

Saksfremstilling:

Sameiet Kapteinslia har som kjent vært involvert i en tvistesak med Frontline Drift AS i en lengre periode.

Det har nå vært bevegelse, og forhandlinger mellom partene har ført til en mulig løsning hvor Frontline Drift AS vil utbetale 5 millioner kroner til sameiet som en del av et forlik.

Imidlertid er det fortsatt uenighet om konsekvensene av forliket.

Frontline Drift AS har satt som betingelse at forliket innebærer en innskrenkning av seksjonseieres fremtidige reklamasjonsrettigheter knyttet til den utvendige bygningsmassen og fellesarealene.

Det er viktig å avklare skillet mellom eksisterende reklamasjonskrav som omfattes av forliket, og nye forhold som eventuelt kan oppstå i fremtiden.

For å sikre en best mulig avtale for sameiet har styret besluttet å delta i rettsmekling, med sikte på å forhandle frem en endelig løsning.

Styret vil representeres av styreleder Stian Gretland og advokat Espen Ulland.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret v/Stian Gretland fullmakt til å inngå avtale og forlik i sak 24-176875TVI-TSOS/TSAR for et beløp på minst NOK 5 000 000,-.

2. Årsmøtet aksepterer at forliket kan innebære en innskrenkning av enkeltseksjoners fremtidige reklamasjonskrav mot utbygger knyttet til den utvendige bygningsmassen og fellesarealene.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget for å sikre en rask og gunstig avslutning av saken.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SØNDRE ØSTFOLD TINGRETT

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Den 2. april 2025 i Søndre Østfold tingrett, Fredrikstad, ble det for lukkede dører holdt møte etter reglene om rettsmekling.

Saksnr.: 24-176875TVI-TSOS/TSAR

Rettsmekler:
Rettsmekler Geir Dalene

Saken gjelder: Krav om prisavslag/erstatning etter mangler ved fellesareal

---

Boligsameiet Kapteinslia	Advokat Espen Ulland
mot	
Frontline Drift AS	Advokat Thormod Bjerkholt

Til stede:

Saksøker	Boligsameiet Kapteinslia v/styreleder Stian Gretland
Prosessfullmektig	Advokat Espen Ulland
Saksøkt	Frontline Drift AS v/styreleder Ole Petter Løvstad
Prosessfullmektig	Advokat Thormod Bjerkholt

Rettsmeklingen ble etter ønske fra partene gjennomført digitalt.

Rettsmekleren hadde saksdokumentene.

Det var ingen innvendinger mot rettsmeklerens habilitet.

Rettsmekleren redegjorde for rettsmeklingsordningen. Partene ble gjort kjent med taushetsplikten som gjelder for deltakerne i rettsmeklingen.

Partene ble gjort kjent med muligheten for å inngå rettsforlik eller utenrettslig forlik dersom det blir oppnådd enighet under meklingen. Partene ble også gjort kjent med at en annen dommer vil overta saken dersom den ikke løses ved meklingen, og at taushetsplikten for fratredende rettsmekler også gjelder overfor den dommeren som eventuelt overtar saken.

Fremgangsmåten for meklingen ble fastsatt sammen med partene.

Partene forhandlet deretter under ledelse av rettsmekleren.

Det ble oppnådd enighet mellom partene, som ønsket å inngå rettsforlik. Før forliket ble inngått, ble partene orientert om virkningen av rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-12. Rettsforliket er inntatt på neste side i rettsmeklingsprotokollen.

RETTSFORLIK

1 Frontline Drift AS («Frontline») betaler kr 5 000 000 i prisavslag/erstatning til Boligsameiet Kapteinslia («Boligsameie») som fullt og endelig oppgjør av tvistepunktene i sak nr. 24-176875TVI-TSOS/TSAR. Dette innebærer at samtlige feil og mangler som har vært omhandlet i saken er oppgjort ved rettsforliket, herunder samtlige feil og mangler nevnt i prosesskrift, rapporter og tilbud.

2 Det som er omfattet av forliket er:

2.1	Samtlige forhold knyttet til lufting av tak og panel	
2.2	OPAKS rapport 24.08.2022	FU 29
2.3	Multiconsults rapport 23.01.2023	FU 54
2.4	Notat fra OPAK 01.12.2022	FU 69
2.5	OPAKs rapport 09.05.2023 med utbedringskostnader	FU 95
2.7	Multiconsults rapport 04.07.2023	FU 120
2.8	OPAKS notat 25.10.2023	FU 142
2.9	Borgmos rapport 15.03.2024	FU 152
2.10	Borgmos kalkyle 24.04.2024	FU 159
2.11	Rapport fra Rambøll 20.07.2024	FU 179
2.12	Pristilbud fra Follo tak og vedlikehold	FU 198
2.13	Rapport 02.10.2024 fra Skjeberg Blikkenslagerverksted	FU 199
2.14	Sameiets utgifter til retting samt utgifter til sakkyndig bistand	
2.15	Sameiets utgifter til egen juridisk bistand før stevning ble tatt ut.	

3 Forliksbeløpet utbetales av Frontline til Boligsameiets konto 1503.97.80396 innen tre uker fra inngåelse av rettsforliket, dvs. 23. april 2025.

4 Den enkelte seksjonseier i Boligsameiet er kjent med rettsforliket, og skal avstå fra å fremme krav mot Frontline som er omfattet av rettsforliket. Boligsameiet v/styret skal umiddelbart etter inngåelsen av rettsforliket orientere seksjonseierne om rettsforliket og innholdet i dette.

5 Saken heves som forlikt i det hver av partene bærer egne sakskostnader.

6 Forkynnelse av hevingskjennelsen frafalles. Partene frafaller også retten til å anke.

Søndre Østfold tingrett, 2. april 2025

For Boligsameiet Kapteinslia	For Frontline Drift AS
_____	_____
Stian Gretland Styreleder og i henhold til fullmakt	Ole Petter Løvstad Styreleder

_____

Geir Dalene

Rettsmeklingsmøtet varte fra kl. 09:00 til 10:15.

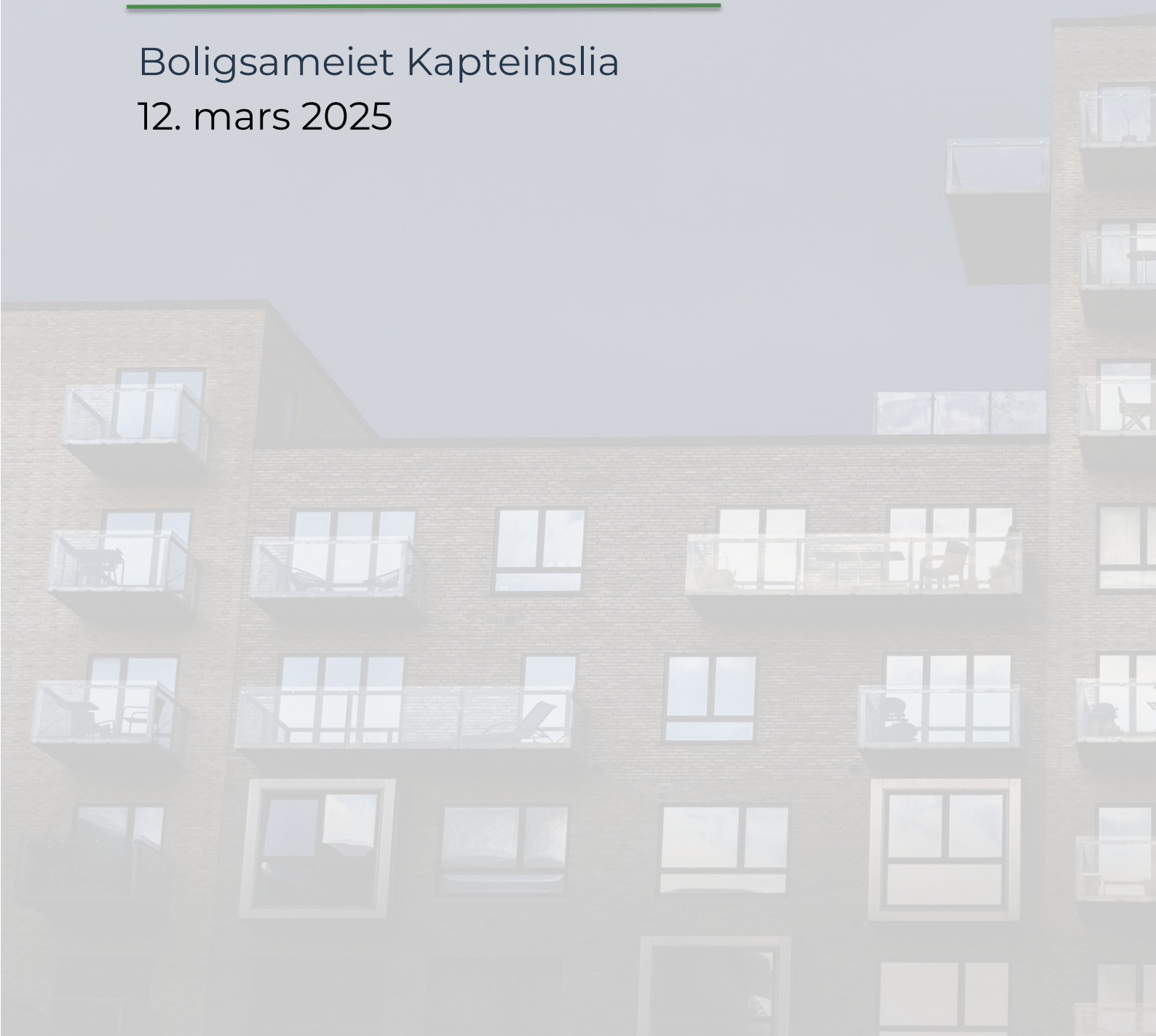
Geir Dalene

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Kapteinslia

12. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Boligsameiet Kapteinslia

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**12.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Kambo båtforrenings lokale**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av styreleder for 2 år
   - 5.2 Valg av et varamedlem for 1 år

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - 6.1 Forslag om beplantning
     – Jens og Johanne Asp
   - 6.2 Forslag om årlig service/ kontroll av boligventilasjon
     – Styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2025
Styremedlem	Fredrik Karlsen	På valg:	2026
Styremedlem	Hans-Christian Peterson	På valg:	2026
Varamedlem	Anne-Marte F.Svendsberget	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kapteinslia

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind – Sparebank 1 gruppen

Polisenummer: 4065047

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har også dette året brukt betydelig ressurser på oppfølging av tvist mot utbygger. Det er håp om en minnelig løsning innen årsmøtet 2025.

Det har i perioden vært gjennomført både organiserte dugnader og arbeid for fellesskapets beste på egenhånd.

Saker under arbeid:

- Styret ønsker å utarbeide en vedlikeholdsplan og utbedringer av mangler som er avdekket igjennom befaringer og rapporter ref. tvist med utbygger

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Boligsameiet Kapteinslia
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader		920 376	873 896	924 000	1 087 000
Annen inntekt		1 550	80 000	0	0
Strøm elbil lading		73 588	0	0	77 000
Sum inntekter		**995 514**	**953 896**	**924 000**	**1 164 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	70 000	76 000	84 000	87 000
Personalkostnader	2	30 115	17 796	11 844	12 400
Revisjonshonorar		4 926	4 375	8 100	5 200
Forretningsførerhonorar		56 300	53 760	57 100	58 500
Konsulent/juridisk bistand		109 093	69 675	50 000	100 000
Avskriving veibom	3	7 725	7 725	0	0
Drift og vedlikehold	4	61 589	46 109	35 000	100 000
Drift og vedlikehold uteareal	5	73 276	53 492	60 000	60 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	100 000	0	0
Vaktmestertjenester		52 276	42 576	63 200	46 000
Nyanskaffelser		0	2 358	0	0
Strøm/leie infrastruktur elbil		100 465	25 486	24 000	80 000
Renovasjon		102 200	85 050	89 600	119 000
TV-Avgift/bredbånd		174 455	160 863	185 000	181 000
Forsikringspremie		120 593	110 288	121 300	145 000
Andre Driftsutgifter	6	29 625	40 087	44 900	63 100
Sum driftskostnader		**992 638**	**895 640**	**834 044**	**1 057 200**
Driftsresultat		**2 876**	**58 256**	**89 956**	**106 800**
Finansinntekter		6 792	4 291	0	0
Resultat av finansposter		**6 792**	**4 291**	**0**	**0**
Årsresultat		**9 668**	**62 547**	**89 956**	**106 800**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	7	9 668	62 547		

Boligsameiet Kapteinslia
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Autogate selvlukkende veibom	3	42 147	49 872
Sum anleggsmidler		**42 147**	**49 872**
Fordringer			
Ladeinntekt Desember 2024 (kreditnota)		7 534	0
Forskuddsbetalte kostnader		122 350	156 506
Sum fordringer		**129 884**	**156 506**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		163 415	165 337
Bankinnskudd Skattetrekk		149	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**163 564**	**165 337**
Sum eiendeler		**335 595**	**371 715**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	204 183	194 515
Sum opptjent egenkapital		**204 183**	**194 515**
Sum egenkapital		**204 183**	**194 515**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		100 000	100 000
Sum avsetninger for forpliktelser		**100 000**	**100 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		12 727	8 344
Leverandørgjeld		18 685	67 572
Annen kortsiktig gjeld		0	1 283
Sum kortsiktig gjeld		**31 412**	**77 199**
Sum egenkapital og gjeld		**335 595**	**371 714**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 18.02.25.

Boligsameiet Kapteinslia

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse m.v.

	2024	2023
Lønnskostnader	70 000	76 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	10 716
Gavekort til ansatte	16 045	0
Bilgodtgjørelse	4 200	3 080
Telefon	0	4 000
Sum personalkostnader	**100 115**	**93 796**

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer

Note nr. 3 - Driftsmidler

Sameiet kjøpte i september 2019 en selvlukkende veibom for kr. 42.000,-
Bommen blir nedskrevet over 10 år - første gang: år 2020
Sameiet har i 2021 kjøpt inn enda en selvlukkende veibom for kr. 35.246,25
Ny bom nedskrives over 10 år - første gang: år 2021

	2024	2023
Anskaffelseskost pr. 01.01	49 872	57 597
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Avskrivinger	7 725	7 725
Balanseført verdi pr. 31.12.	**42 147**	**49 872**

Årets avskrivning	**7 725**

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold

Det er kostnadsført kr. 61 589 som drift og vedlikehold i år 2024.
Det er bl.annet reparasjon av lekkasje (vindusbeslag), filter for alle seksjoner & sjekk av tak og utskifting av defekte taksteiner.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold uteområder
Det er kostnadsført kr. 73 276 som drift og vedlikehold uteområder i år 2024.
Det er bl.annet terrassebeis, utstyr til dugnad, gjødsel til fellesarealer & brøyting/strøing (jan-april).

Note nr. 6 - Andre Driftsutgifter
Det er kostnadsført kr. 29 625 som andre driftsutgifter i år 2024.
Det er bl.annet styreportal, brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr, leie av klubbhus og servering ift styremøte & omkostninger nettbank.

Note nr. 7 - Egenkapital/Disponible Midler	**2024**	**2023**
Annen egenkapital 01.01.	194 515	131 968
Årets resultat	9 668	62 547

	2024
Disponible midler 01.01.24	244 644
Avsetning til vedlikehold	0
Avskrivinger	7 725
Årsresultat pr. 31.12.	9 668
Sum Disponible Midler pr. 31.12.	**262 036**

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 87.000**,-. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Stian Juhani Gretland stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av 1 varamedlem

_____stiller til valg som varamedlem for **1** år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 FORSLAG OM BEPLANTNING

Forslagstiller: seksjon 10 Jens og Johanne Asp

Saksgrunnlag:
Forslag til årsmøte: Bruk av 30 000 kroner til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker. For å fremme et grønnere, mer bærekraftig og trivelig sameie foreslår vi at fellesskapet investerer 30 000 kroner til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker i våre fellesområder. Denne investeringen vil ha flere positive effekter, både for miljøet og for beboernes trivsel.

Økt Biodiversitet:
Dyrking av ulike typer bær, planter og grønnsaker vil bidra til økt biodiversitet i vårt nærmiljø. Dette vil ikke bare forbedre estetikken i fellesområdene, men også skape et rikere økosystem som støtter insekter, fugler og andre dyreliv. Økt biodiversitet er essensielt for å opprettholde en sunn og balansert natur, og det vil bidra til å beskytte vårt lokale miljø mot skadedyr og sykdommer.

Økt Selvforsynhet:
Ved å dyrke våre egne spiselige planter og grønnsaker, kan vi øke graden av selvforsyning i sameiet. Dette vil gi beboerne tilgang til ferske, næringsrike matvarer rett utenfor døren, noe som kan redusere avhengigheten av kommersielle matbutikker og transport. Selvforsyning er en viktig faktor for bærekraftig livsstil og kan bidra til å redusere vårt karbonavtrykk.

Økt Lykke og Trivsel:
Forskning viser at tilgang til grønne områder og deltakelse i hagearbeid kan øke trivsel og lykke blant beboerne. Dyrking av bær og grønnsaker kan fungere som en felles aktivitet som fremmer fellesskapsfølelse og sosial interaksjon. I tillegg kan det gi beboerne en følelse av mestring og tilhørighet, samt mulighet for å nyte fruktene av eget arbeid. Dette vil kunne bidra til et mer harmonisk og lykkelig sameie.

Mvh Jens og Johanne i nr. 20

Forslag til vedtak:
Sameiet skal bruke kr 30 000,- til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker.

Styrets vurdering:
Etter en helhetlig vurdering anbefaler styret at forslaget avslås.

Begrunnelse:
Oppfølging og vedlikehold: Erfaring viser at slike tiltak krever jevnlig oppfølging og ansvar for stell og vedlikehold.
Det er en risiko for at prosjektet ikke får tilstrekkelig engasjement over tid, noe som kan føre til at plantefeltene forfaller.

Dette kan medføre ekstra kostnader for sameiet knyttet til vedlikehold eller fjerning av beplantning og nedfallsfrukt. Med tanke på prioritering av nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver, anser styret det som uforsvarlig å bruke 30 000 kroner på dette tiltaket på nåværende tidspunkt.

Styret setter pris på initiativet og engasjementet rundt grønnere fellesområder, men anbefaler at eventuelle tiltak av denne typen organiseres på frivillig basis uten økonomisk støtte fra sameiet.

Styrets innstilling:
Årsmøtet avslår forslaget om å bruke 30 000 kroner til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker i fellesområdene

6.2 ÅRLIG KONTROLL AV VENTILASJON

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:
Det er kommet forslag fra flere seksjonseiere om at det organiseres felles årlig kontroll / service av ventilasjonsanleggene i sameiet.

Utgangspunktet er slikt vedlikehold den enkeltes ansvar, men det kan gjøres til et «lavterskel tilbud» som er til alles beste både på utførelse og pris om man står sammen.

Styret ønsker derfor å fremme forslag for årsmøtet at sameiet organiserer årlig kontroll av den enkeltes ventilasjonsanlegg og filterbytte. Kostnader til dette blir en felleskostnad.

Kostnader til utbedring av feil etter årlig kontroll er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Forslag til vedtak:
Styret organiserer årlig kontroll av ventilasjonsanlegg og innkjøp/ bytte av filter en gang pr. år.
Kostnad ca. 2500-3000,- pr. Seksjon.
Felleskostnadene økes med 250,- pr. Mnd. for å finansiere dette

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET KAPTEINSLIA

Møtedato:	onsdag, 12. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kambo båtforenings lokale

Møtet ble åpnet av styreleder **Stian Gretland**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Stian Gretland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Henrik Å Wikstad** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
15 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 18 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til etterretning.
Vedtak: Tatt til etterretning

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 87.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Fordeling; godtgjørelse i form av utbetaling av styrehonorar **kr. 73.000,-** samt godtgjørelse i form av gavekort **kr. 14.000,-**

Bilgodtgjørelse til styrets medlemmer etter reiseregning og dagens satser. Signeres av 2 andre i styret

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble Stian Gretland foreslått.
Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Odd Erik Lauvås** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Stian Gretland	På valg: 2027
Styremedlem:	Fredrik Karlsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Hans-Christian Peterson	På valg: 2026
Varamedlem:	Odd Erik Lauvås	På valg: 2026

---

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Forslag om beplantning

Forslagstiller: Jens og Johanne Asp, Kaptein Stormsvei 20

Saksgrunnlag:
Bruk av 30 000 kroner til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker. For å fremme et grønnere, mer bærekraftig og trivelig sameie foreslår vi at fellesskapet investerer 30 000 kroner til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker i våre fellesområder. Denne investeringen vil ha flere positive effekter, både for miljøet og for beboernes trivsel.

Se innkalling for full saksfremstilling.

Forslag til vedtak:
Sameiet skal bruke kr 30 000,- til dyrking av bær, spiselige planter og grønnsaker.

Vedtak: Forslagsstiller ønsket å trekke saken – dette ble det stemt over og forsamlingen (ÅM) ønsket ikke saken til votering – og saken falt.

6.2 ÅRLIG KONTROLL AV VENTILASJON

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:
Det er kommet forslag fra flere seksjonseiere om at det organiseres felles årlig kontroll / service av ventilasjonsanleggene i sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret organiserer årlig kontroll av ventilasjonsanlegg og innkjøp/ bytte av filter en gang pr. år.
Kostnad ca. 2500-3000,- pr. Seksjon.
Felleskostnadene økes med 250,- pr. Mnd. for å finansiere dette

Vedtak: Forslaget falt, men det ble besluttet at sameiet fortsetter med innkjøp av filter til seksjonseiere.

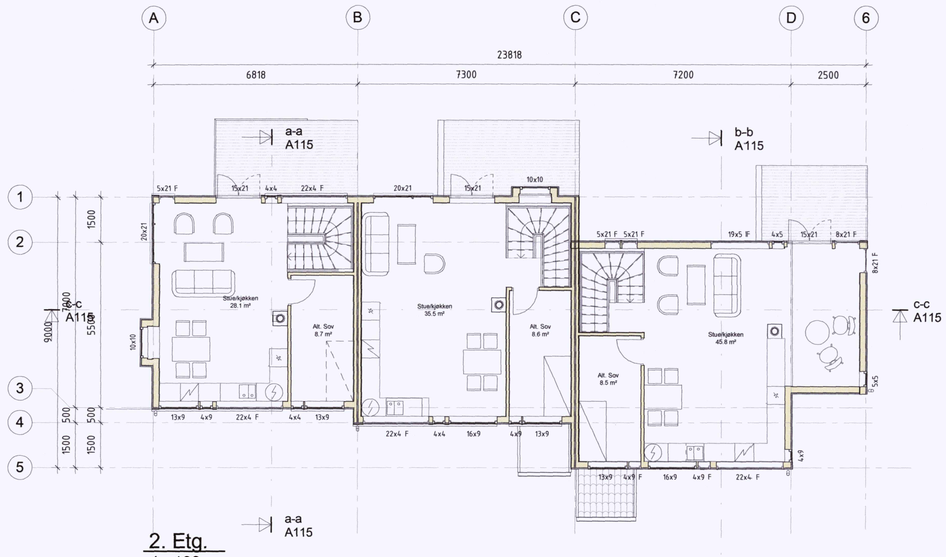
Møtet ble hevet **kl. 18:55**

Protokollen signeres av:

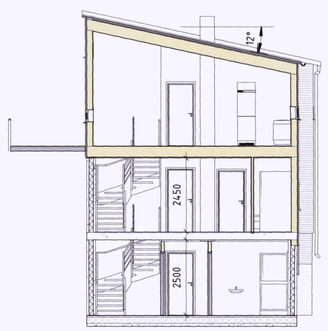
Møteleder:
Stian Gretland /s/

Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

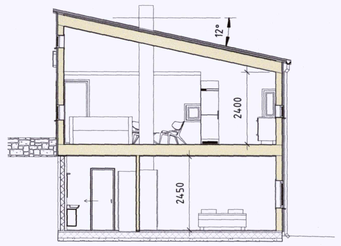
Protokollvitne:
Henrik Å Wikstad /s



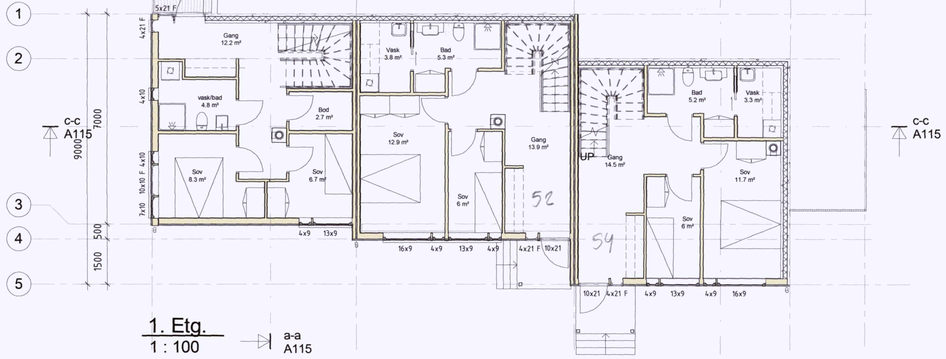
2. Etg.
1 : 100



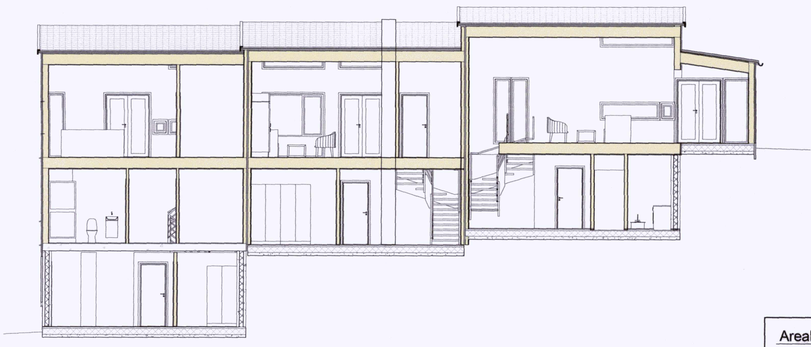
Snitt a-a
1 : 100



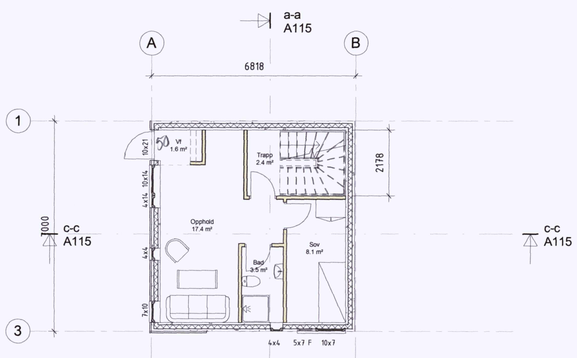
Snitt b-b
1 : 100



1. Etg.
1 : 100



Snitt c-c
1 : 100



U. Etg.
1 : 100

Arealer etter NS3940

BRA:

1. Etg.	:	138,0m2
2. Etg.	:	150,0m2
U. Etg.	:	39,0m2
Boder utv.	:	16,2m2
Sum	:	343,2m2

BYA:

Bygning	:	162,0m2
Boder utv.	:	19,2m2

E16

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift As
Boligområde Kulpåsen - B6

Plan og snitt bygg 8

Målestokk	1 : 100	Dato	24.11.14
		Tegnet	PAK
		Kontr.	
Prosjekt nr.		1100.006	
Tegning nr.		A115	Rev.

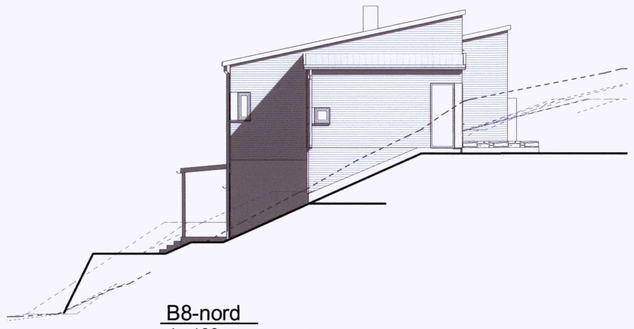
Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen AS

P.A. KRISTIANSEN AS

Autodesk Revit

05.12.2014 09:32:51

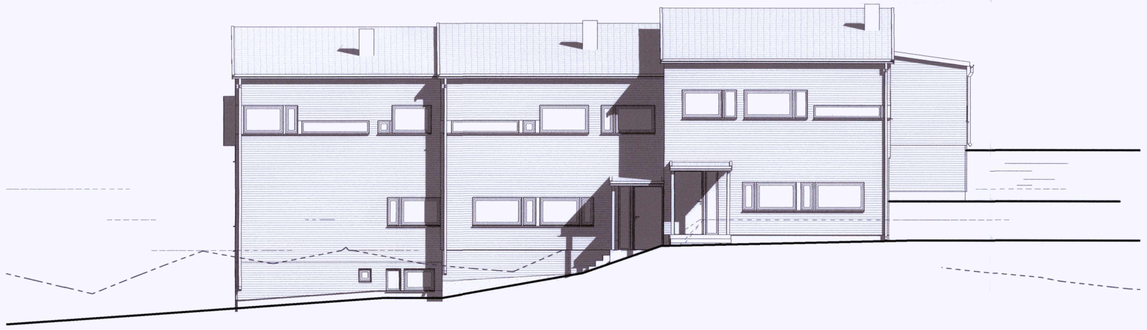
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



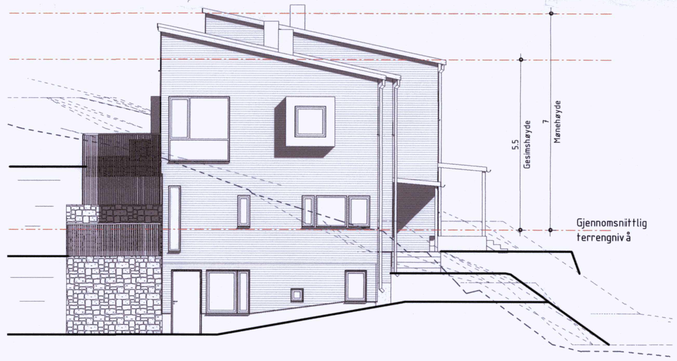
B8-nord
1 : 100



B8-vest
1 : 100



B8-øst
1 : 100



B8-sør
1 : 100

E17

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Frontline Drift AS
Bolligområde Kulpåsen - felt B6

Fasader bygg 8

Målestokk	1 : 100
Dato	24.11.14
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	1100.006
Tegning nr.	A116
Rev.	

Sivilarkitekt Tom - Rich. Kristiansen AS

P.A. KRISTIANSEN AS

Autodesk Revit

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

N=6595250

N=6595200

N=6595150

N=6595100

N=6595050

Ø=5595

Ø=5960

Ø=5960

Ø=5961

EL

Bygg 7
+33,0 +33,5

Bygg 8
+32,0 +32,5

Bygg 6
+32,0 +31,5 +31,0

Bygg 5
+31,0 +30,5 +30,0

Bygg 4
+29,0 +29,5

Bygg 3
+30,0 +29,5 +29,0

Bygg 2
+29,0

Bygg 1
+29,0

Garasje 4p

Garasje 4p

Garasje 5p

3p

13p

2p

Søppel

gjerde

bodet

postkasser

postkasser

klatre-planter

klatre-planter

klatre-planter

lekeplass

treplatting +27,30

sandkasse

skogsplass ryddes og gjøres tilgjengelig

deponering av vekstjordmasser

A

A'

Snitt A-A'



1:500

TEGNFORKLARING

- asfalt kjørevei
- asfalt gangvei
- gress
- eksisterende trær (kun illustrativt- enkelttrær er ikke målt inn)
- nye trær (kun illustrativt- detaljeres i senere fase)
- plantefelt/ busker revegetering med stedegen vegetasjon- på fyllinger og skjæringer
- betongstein
- mastebelysning H=maks 4.5m
- armatur på vegg og mur
- natursingel
- natursteinsmur

D2

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.
		Saksbehandler	Dato 08.12.14
		Tegner LS	Målestokk 1:250

Landskapsplan

Kulpåsen

RAMBØLL
Postboks 383
1601 FREDRIKSTAD
Tlf. 69 95 45 00
www.ramboll.no

Prosjektnr. 1131143

Tegn.nr. L-00-01

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

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KAPTEINSLIA

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29.august .2022

- **HENSIKT**
  Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommene, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommene.

- **HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE**
  Beboerne plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 08.00 på hverdager, 10.00 i helger

  Reparasjoner, banking i vegger og lignende skal ikke finne sted etter kl. 20:00 hverdager, lørdag tillates arbeider mellom kl. 10.00 - 18.00. Søndager og helligdager skal det være stille.

  Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

  Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.)
  Foreldre plikter å orientere barn og ungdom om ordensreglene.

- **ORDEN**
  Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesareal og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommene kan holdes ryddig og pent.

- **VARMEPUMPE**
  Montering av varmepumpe skal søkes styret på forhånd og følger instruks for montering og bruk av varmepumpe.

- **BRUK AV VERANDA OG FELLESAREALER TILKNYTTET EGEN SEKSJON**

  Foruten godkjent type markise tillates det ikke andre konstruksjoner som går over rekkverk.
  Party-telt, paviljonger, pergola og parasoller skal være av midlertidig art og monteres ned i perioden oktober-mars

- **AVFALLSHÅNDTERING**
  Enhver forsøpling av eiendommenes vei og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere.
  Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt.
  Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.
  Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, papp skal brettes flat.

  Avfall i fra oppussing, flytting mv. må seksjonseier selv kjøre bort.

  For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

- **DYREHOLD**

  Hund/kattehold begrenses til 2 dyr per leilighet. De som har hund, må påse at disse ikke etterlater seg etterlatenskaper og føres i bånd innenfor sameiets område.

- **PARKERING**

  Det er begrenset med parkeringsplasser på sameiets fellesarealer, det tillates derfor at det kun parkeres to biler i fra hver leilighet på sameiets tomt.
  Det tillates ikke langtidsparkering av bobiler, campingvogner, tilhengere mv.

  Parkering utenfor egen inngangsdør eller internveier der man står til hindring for annen fremkomst tillates ikke. I slike tilfeller er det kun er tillatt med av- og pålessing.

  Sameiets parkeringsplasser er kun for beboere og gjester i boligsameiet Kapteinslia

  Seksjoner som har garasje skal benytte disse hvis beboer disponerer bil, de som har garasjeplass hvor det er plass til parkering utenfor skal så langt det er mulig benytte disse

- **BRUDD PÅ ORDENSREGLENE**

  Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

  Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning

  Ordensregelen gjelder i tillegg til vedtekten, ved motstrid går vedtektene foran.

- **ENDRING AV ORDENSREGLENE**

  Endring av ordensreglene vedtas med alminnelig flertall på årsmøte

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.

Selger av Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 3036, Seksjonsnummer 25 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.03.2026 kl. 14.35
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.03.2026 kl. 14.33

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/836014-1/200 07.07.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
PETERSON AMANDA ASTRID
FØDT: 25.08.1995

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2017/903259-1/200 22.08.2017 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/3055

2017/1193992-1/200 27.10.2017 21:00 **RESEKSJONERING**

SNR: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/3055
Endring av tegninger
Endring av tilleggsdel

2020/484812-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 3 BNR: 3036 FNR: 0 SNR: 25

2024/693827-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 3 BNR: 3036 FNR: 0 SNR: 25

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

Selger av Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS har hentet 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. 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
Kommunenr.: 3103
Postadresse: Postboks 175
Postnr./-sted:1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00
Email: post@moss.kommune.no
Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no

27.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	3	Bnr.:	3036	Fnr.:		Snr.:	25

Adresse: Kaptein Sorms vei 50

2000 Legalpant

Restanser : Terminbeløp : 1928,34 Forfallsdato : 25.05.2025
Beregner 8,75 % rente fra forfall
Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant ☐

Merknader : Restanse gjelder termin 4 (ikke purret ennå)

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr. 0104_348 "Kulpeåsen felt B6"

1.gangs behandling i **02.05.13**
Offentlig høring **02.05.13 – 24.06.13**
2.gangs behandling i planutvalget **20.11.13**
Vedtatt av kommunestyret **09.12.13**

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg,
Boligbebyggelse - BK
Garasjeanlegg – GB
Boligbebyggelse/felles garasjeanlegg – BK/FG
Uteoppholdsareal - U
Lekeplass - Lek

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
Gatetun - GT
Gang/sykkelvei - GS
Felles parkering - P

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 1. Bebyggelse og anlegg

1.1 Generelt

1.1.1 Kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg som nettstasjoner/trafo, pumpestasjoner, nedgravde avfallsanlegg/beholdere o.l. kan plasseres innenfor planområdet, også på areal avsatt til uteoppholdesområde. Plassering skal fremgå av utomhusplan.

1.1.2 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som i fellesanlegg med 1,5 plasser pr boenhet og 1 plass pr utleieenhet.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-kjøretøyer på beboerparkeringene ved at det settes krav om dedikert 16A, 240V kurs på minst 50 % av beboerparkeringene. Minst 20 % av gjesteparkeringsplassene skal ha ladestasjon for El-bil.

1.1.3 Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger, med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

1.1.4 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent BRA av planområdets størrelse. Alt tilgjengelig bruksareal i bygg, også i underetasje, garasjer, boder og parkeringsarealer inngår i beregningsgrunnlaget. Utnyttelsen skal ikke overstige 50 %

1.1.5 Byggehøyde

Det tillates en gesimshøyde på inntil 8,5 m og en mønehøyde på inntil 9,5 m. Høyder regnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke større oppfyllinger enn maks 1 m over eksisterende terreng.

1.1.6 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, samt dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav og eventuelle støytiltak, jf. § 1.1.7, pkt. 10.

1.1.7 Støytiltak

Anbefalinger i støyrapport, dater 15.02.13 legges til grunn ved detaljprosjektering av bebyggelsen i planområdet. Følgende føringer gjelder:

a) Alle enheter innenfor avvikssone i støykart skal være gjennomgående og ha en stille side.

b) Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 2 soverom ligge mot stille side, dvs enten i første etasje eller vende mot nord, vest eller sør i andre etasje.

c) Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.

d) Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vindu mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon

1.1.8 Overvann

Overvann skal håndteres internt på området, som infiltrasjon i grunn og via fordrøyning. Overvann fra området skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

1.1.9 Eierforhold.

Området skal bygges ut som ett sameie der boliger seksjoneres ut mens alt tomteareal er felles.

1.1.10 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet 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, § 8

1.2 Bebyggelse og anlegg- konsentrert småhusbebyggelse - BK

1.2.1 Formål

Område BK1-BK3 kan nyttes til formål byggeområde, underformål konsentrert småhusbebyggelse.

1.2.2 Byggegrense

Nye bygninger i BK1- BK3 er angitt med omriss av planlagt bebyggelse. For å gi planen nødvendig fleksibilitet kan omriss av planlagt bebyggelse justeres med +/- 2 m i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk.

1.2.3 Takform og takvinkel

I området skal bygningene ha saltak eller pulttak. Maksimal takvinkel 35 °. Det tillates takterrasser og innslag av flate tak.

1.2.4 Små frittliggende boder.

Boder under 10 m² er ikke vist i reguleringsplanen. Disse kan plasseres i formålsgrense mot gatetun.

1.2.5 Garasjeanlegg

I område BK1 kan det etableres inntil 2 garasjeplasser i underetasje, der terrengforholdene ligger til rette for dette.

1.2.6 Utleieenhet.

I område BK1 tillates det etablert inntil en mindre utleieenhet i inntil 6 av boligene.

1.2.7 Private utearealer

Utearealer foran og bak boligen vil i praksis være til privat bruk selv om tomtegrunnen er fellesareal. Skjerming mellom private utearealer om mot veier skal skje ved bruk av vegetasjon, f.eks. hekk. Skjermvegger og levegger ved uteplass skal byggemeldes og oppføres sammen med bebyggelsen for å sikre ensartet utførelse.

1.3 Bebyggelse og anlegg- kombinasjonsformål - BK/FG

1.3.1 Formål

Område BK4 kan nyttes til formål byggeområde, underformål konsentrert småhusbebyggelse og felles garasjeanlegg.

Felles garasjeanlegg skal etableres i underetasje med innkjøring via porter som vender mot øst. Innkjøring fra GT. Boliger kan etableres over felles garasjeanlegg.

1.3.2 Byggegrense

Nye bygninger i BK4 er angitt med omriss av planlagt bebyggelse. For å gi planen nødvendig fleksibilitet kan omriss av planlagt bebyggelse justeres med +/- 2 m i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk.

1.3.3 Takform og takvinkel

I området skal bygningene ha saltak eller pulttak. Maksimal takvinkel 35 °. Det tillates takterrasser og innslag av flate tak.

1.3.4 Små frittliggende boder.

Boder under 10 m² er ikke vist i reguleringsplanen. Disse kan plasseres i formålsgrense mot gatetun GT2 og GT3.

1.3.5 Private utearealer

Utearealer foran og bak boligen vil i praksis være til privat bruk selv om tomtegrunnen er fellesareal. Skjerming mellom private utearealer om mot veier skal skje ved bruk av vegetasjon, f.eks. hekk. Skjermvegger og levegger ved uteplass skal byggemeldes og oppføres sammen med bebyggelsen for å sikre ensartet utførelse.

1.4 Bebyggelse og anlegg- Garasjeanlegg - GB

1.4.1 Formål

Område kan nyttes til felles garasjeanlegg

1.4.2 Takform og takvinkel

I området skal bygningene ha saltak eller pulttak med maksimal takvinkel 25°

1.4.3 Vegetasjonskledd fasade.

Felles garasjeanlegg skal utformes med vegetasjonskledd fasade mot øst.

1.5 Bebyggelse og anlegg- Felles renovasjonsanlegg - S

1.5.1 Formål

Område kan nyttes til skur for oppstilling av renovasjonscontainere. Skal etableres i tilknytning til felles garasjeanlegg GB.

1.5.2 Takform og takvinkel

I området skal bygningene ha saltak eller pulttak med maksimal takvinkel 25°

1.6 Bebyggelse og anlegg- Uteoppholdsareal U

1.6.1 Formål

Område U1og U2 skal nyttes til felles uteoppholdsareal. Området skal fremstå som et naturområde med beskjeden grad av opparbeidelse.

I område U2 skal det opparbeides en voll med en høyde på 2-3 m som beplantes med vintergrønne busker. Vollen bidrar til å skjerme Lek2 mot støy fra fylkesveien.

1.6.2 Eiendomsforhold

Området skal eies og driftes av de nye boligene innenfor planområdet med, der boligseksjonene har like andeler.

1.7 Bebyggelse og anlegg- Lekeområder - Lek

1.7.1 Formål

Område L1 og L2 skal nyttes til felles lekeplass.

1.7.2 Retningslinjer for utforming og opparbeidelse

Lekeområde L1 skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. NS 11001 B legges til grunn for videre detaljprosjektering. Området skal opparbeides med høy estetisk kvalitet og utformes og utstyres slik at de innbyr til lek og sosialt fellesskap. Arealet skal inneholde benker og minimum 3 lekeredskaper.

Område L2 skal i mindre grad tilrettelegges slik at det er egnet for fri lek og aking vinterstid. Aktuell tilrettelegging kan være tilførsel av bark for planere arealet, samt etablering av benker og bord.

3. Eiendomsforhold

Området skal eies og driftes av de nye boligene innenfor planområdet med, der boligseksjonene har like andeler.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Gatetun

2.1.1 Formål

GT nyttes til interne forbindelsesveier på feltet. Arealene skal utformes slik at en sikrer at all biltrafikk skal skje på de myke trafikanters premisser og slik at de innbyr til aktivitet og opphold og gjør det naturlig for kjøretøy å holde gangfart. Gatetun skal utformes med fast dekke.

2.1.2 Eiendomsforhold

Gatetun skal eies og driftes av de nye boligene innenfor planområdet med, der boligseksjonene har like andeler.

2.2 Felles parkering - P

2.2.1 Formål

P1-P3 nyttes til felles parkering.
På P3 skal det etableres skjermvegg mot øst slik som ved tilgrensende garasjeanlegg GB4.

2. Eiendomsforhold

Parkeringsplassen e skal eies og driftes av de nye boligene innenfor planområdet med, der boligseksjonene har like andeler

2.3 § 2.4 Gang/sykkelvei

2.3.1 Formål

GS nyttes til gang- og sykkelvei

2.3.2 Eiendomsforhold

Gang- og sykkelveien er offentlig

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§ 3. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse til for ny boliger innenfor planområdet skal Lek 1 og GS være opparbeidet i samsvar med planen.

Godkjent i Moss Bystyre
27.03.2000

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULPE; KULPEÅSEN OG DRAGKISTEÅSEN

Revidert i henhold til Planutvalgets vedtak
20.02.2000

Formål

Formålet med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for boligbygging med høye krav til funksjonalitet , estetikk og miljø. Det skal tas hensyn til barns oppvekstvilkår med godt tilrettelagte lekeplasser og sikre gang- og sykkelveier med nærhet til friluftsområder og sjøen. Området er planlagt med gode vei- og gangforbindelser til viktige trafikknutepunkter, skole og forretninger. Det er lagt stor vekt på at friluftsområdene mot sjøen skal være tilgjengelige for allmennheten og at det skal være mulig uhindret å ta seg gjennom området på en tilfredsstillende måte. Områdene mot industri skjermes med fysisk skille og vegetasjon.

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene innenfor plangrensen som vist som vist på plankartet i målestokk 1:1000

1.2 Området regulert til følgende formål avgrenset med formålsgrenser:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretningsvirksomhet
- Byggeområde for industri
- Landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder:
    - Område for bevaring
    - Område for privat parkering
    - Privat vei
    - Parkbelte mot industri- og trafikkområde
    - Friluftsområde
    - Friluftsområde med badestrand
    - Friluftsområde i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
    - Friluftsområde med naturpark
    - Friområde for lek

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav
Det skal foreligge foreligger godkjente bebyggelsesplaner for alle byggeområder.
Unntatt fra dette er byggeområder for eneboliger.(se punkt 2.2, 2.3)

2.2 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger
Før utbygging av disse byggeområdene skal det foreligge godkjente tomtedelingsplaner.
Planene skal inneholde forslag til byggelinjer, høydebestemmelser, møneretning og takvinkler.
Planen utføres i målestokk 1:1000.
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget tomt, utomhusplan, i målestokk 1:500.

2.3 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger
Utbygges et boligområde under ett , skal det utarbeides en bebyggelsesplan for gjeldende område i målestokk 1:1000 og en utomhusplan for fellesarealer i målestokk 1:500.

Planen skal inneholde opplysninger om:

- Tomteinndeling
- Fellesarealer
- Adkomst til friluftsområder og lekeplasser
- Internveier og parkering
- Byggenes plassering
- Byggenes høyder; sokkel, gesims og møne
- Byggenes møneretning og takvinkel
- Forslag til materialbruk og farge
- Terrenginngrep
- Skjerming , levegger mm
- Plassering av tekniske anlegg
- Tilpassing til natur og nærmiljø

2.4 Byggeområdene B1-B8 og C1-C4
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates
Det skal foreligge godkjent utomhusplan for fellesområdene i målestokk 1:500

2.5 Byggeområdene for forretning og industri
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates

2.6 Rekkefølgebestemmelser
Før deler av byggeområdet og byggeområdet kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:
- Detaljert planer for avkjørslene til Oslovegen og Brevikvegen som vegmyndigheten kan godkjenne må foreligge
- Det må etableres sikker skoleveg til Kambo skole i form av sammenhengende gang- og sykkelveg langs Oslovegen som vegmyndigheten kan godkjenne.
- Kulpeområdet skal ikke ha gjennomkjøring utenom den forutsatte bomstasjon på Kambo.
- Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse og kommunal overtagelse av nødvendige VVA-anlegg fram til og innenfor området og som avklarer ansvar, utbygging og framdrift for tiltak og anlegg av allmenn interesse.
- Lekeplasser og turveger skal bygges ut og ferdigstilles før innflytting i de boligområdene de betjener.

2.7 Strøkstjenelig virksomhet
Innenfor planområdet kan det tillates etablering av ny, utvidelse av eksisterende virksomhet eller allmennyttige formål, samt bruksendring til disse formål så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket

2.8 Spesialområder for bevaring
Ved utbedring og bruk av Kongeveien og området omkring Hulveien skal det tas antikvariske hensyn og planlegges i samråd med ansvarlige myndigheter.

§3 Byggeområder for boliger

3.1 Område for eneboliger A1-A7

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø.

.

For å oppnå en mer åpen bebyggelse mot sjøen bør boligene i størst mulig grad plasseres med gavl og møneretning mot sjøen

- Gavlens bredde skal ikke overstige 8m
- Boligene skal utføres med saltak,
- Takvinklene skal variere mellom 30 og 45 grader
- Boligen tillates oppført med U + 1 +L.

Største tillatte knevegg 1.6m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.

- Gesimshøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig nivå
- Mønehøyden skal ikke overstige 9m
- Boligens plassering i forhold til nabogrense skal utføres iht PBL
- Garasjer og andre frittliggende bygninger plasseres min 1m fra nabogrense
  Dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo kan garasjer oppføres i nabogrense.
- På tomter større enn 800m2 kan det oppføres tomannsboliger
- Godkjent utomhusplan av ubebygde områder skal foreligge før byggestart

Hvis et eneboligområde bygges ut under ett av utbygger må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for gjeldende byggeområde

3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse B1-B8 og C1-C4 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner og utomhusplaner for fellesområdene
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming og plassering er løst, hvordan adkomst til lekeplasser og friluftsarealer, kravet om tilpassing til nærmiljøet og krav til uteoppholdsplasser og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse B1-B8

Boligene skal oppføres som bygg med U + 1 + L
Største tillatte knevegg 1.2m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.
Bygningen kan plasseres i nabogrense, men det skal være fri passasje min 1,2m på en side av boligen.
Boligene utformes slik at hver boenhet har et privat uteoppholdsareal
Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn

3.4 Konsentrert bebyggelse C1-C4

Boligene kan som bygg med 3 etasjer + Loft
Største tillatte knevegg 0.6m. Det tillates bygget inntrukket leilighet på tak
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m over planert terreng og
Mønehøyden skal ikke overstige 12m
Balkonger og terrasser plasseres slik at hver enhet har en privat uteplass.
Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg som skjermes mot boligområdet innenfor gjeldende byggeområde
Parkeringsanlegget kan plasseres i kjeller

3.5 Tomtestørrelser

For område A er minste tillatte tomtestørrelse 600m2
For område B skal tomtens størrelse tilfredsstille kravene til uteoppholdsplass og parkering

3.6 Tillatt bebyggelse og grad av utnytting

Område A Eneboliger

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=30%. Garasjer < 35m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen
- Det tillates en hybelleilighet pr bolig

Område B Konsentrert småhusbebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=40%. Garasjer < 30m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen

Område C Konsentrert bebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=80%. Balkonger / Terrasser inngår ikke i utnyttelsen

3.7 Krav til uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholsarealer i henhold til vedtekter i Moss kommune.
I tillegg er det krav til privat oppholdsareal for hver boenhet som følger:

•	Område A	Eneboliger	min 200m2pr enhet samt 50m2 tillegg for hybel
•	Område B	Konsentrert småhusbebyggelse	min 75m2 pr enhet
•	Område C	Konsentrert bebyggelse	min 50m2 pr enhet til fellesareal

3.8 Krav til parkering på egen eiendom

Parkering opparbeides etter gjeldende vedtekter i kommunen:

•	Område A	Eneboliger	min 2.00 P-plasser pr enhet samt 1 P-plass for hybel
•	Område B	Konsentrert småhusbebyggelse	min 1.50 P-plasser pr enhet
•	Område C	Konsentrert bebyggelse	min 1.50 P-plasser pr enhet

For avkjørsler til hovedvei er det krav om snuplass på egen eiendom

§ 4.0 Byggeområde for forretningsformål

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3

Området D1 og D2 skal ha avkjørsel fra vei F3 som kan godkjennes av vegmyndigheten
Forretningsområdet kan utbygges i to etasjer med en utnyttelse TU=80%
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune

§5.0 Byggeområde for industri

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3
Området skal ha felles kjøreadkomst som kan godkjennes av vegmyndigheten
Området for industri kan utnyttes TU=80% av netto tomt
Bebyggelsen kan utføres i to etasjer
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune
Parkbeltet mot boligbebyggelsen skal ikke benyttes til andre formål enn skjerming

§6.0 Landbruk
6.1 Kulpe kan fortsatt drives som landbruk
Gjerder kan settes opp i forbindelse med drift av gården, men skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjøen
Nødvendige bygninger til drift av landbruksområdet tillates oppført. Nybyggene tilpasses eksisterende bygninger formspråk.
Eiendommen omfattes av jordlovens omdisponerings- og fradelingsvern §9 og §12.
Det må foreligge godkjente planer før bygging tillates

§7,0 Offentlige trafikkområder
Det foreligger rekkefølgebestemmelser pkt 2.6 for sikker gang-og sykkelvei til Kambo skole og avkjørsler til Oslovegen og Brevikvegen , krav til gjennomkjøring og utbyggingsavtale med kommunen.

Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad for å unngå store inngrep i naturen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de naturlig passer inn i miljøet.

7.1 Krav til veier
Bygging av veier innenfor planområdet som overtas av kommunen skal utføres etter kommunalteknisk vegnorm mht:

- Teknisk oppbygging
- Frisiktsoner
- Reguleringsbredder
- Kjørebredder
- Svingradier
- Stigningsforhold
- Fortau
- Gangfelt med mer

7.2 Blindveger skal ha godkjent snuplass, svinghammer

7.3 Gang- og sykkelveier kan kombineres som adkomstvei til maks 5 boliger.

§8.0 Spesialområder

8.1 Spesialområder for bevaring

Kulpe G1
På husmannsplassen Kulpe er bygningene bevaringsverdige
Byggesøknader må forelegges Fylkeskonservator for godkjenning
Det tillates oppført naust på inntil 50m2 og
garasje inntil 50m2 i tilknytning til eksisterende bygninger.
Bygningene tilpasses eksisterende miljø og formspråk
Eksisterende gjerde samt nytt tillates oppsatt rundt bygningene.
Gjerdet skal ikke hindre fri ferdsel langs stranden
Bebyggelsen kan bygges opp tilsvarende etter brann eller annen ulykke
Det tillates bygget renseanlegg (biovac eller tilsv.) i tilknytning til boligen.
Det opprettes fri ferdsel langs sjøen. Natursti opprettes langs sjøen som vist på plankartet.
Det tillates bygget trinn ved foten av fjellet for enden av stranden for å øke fremkommeligheten.

Kongeveien F12
Kongeveien skal bevares som historisk kulturminne
Kongeveien skal inngå som del av gang- og sykkelveinettet i området
Veien reguleres med en bredde på 10m
Ved utbedring, installering av tekniske anlegg og bruk skal det tas antikvariske hensyn.
Opparbeidelse og utbedring skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.
Veien skal kunne benyttes til adkomst for boliger der hvor andre løsninger fører til store inngrep i naturen.
Kongeveien føres frem til Brevikvegen fra område B15 gjennom området for industri med regulert bredde på 6.0m som vist på plankartet.

Hulveien G11
Hulveien er automatisk fredet og inngår som del av reguleringsforslaget.
Det skal tas antikvariske hensyn ved bygging av tekniske anlegg gjennom området.
Det tillates bygget en turvei i traseen for de tekniske anlegg som kan benyttes av allmennheten og for vedlikehold av anleggene.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær i området utføres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.1 Område for privat parkering
Det kan bygges privat parkering langs Kulpeveien
Parkeringsplassen skal utformes etter kommunale regler for parkeringsplasser og avkjørsler skal godkjennes av vegmyndigheten. Området mellom Kulpeveien/friluftsområdet og parkeringen opparbeides på en skånsom måte.

8.2 Privat vei.
Veien inn til Kulpe opprettholdes som privat vei.
Veien skal være tilgjengelig som gang- og sykkelvei.
Veien kan benyttes som adkomstvei for kjøretøyer tilhørende Kambo gård og leietakere på Kulpe.

8.3 Parkbelte mot industri og trafikkområder
Det skal opparbeides en skjermsone med beplantning og gjerder av høy kvalitet i randsonen mellom industriområdet og boligområdene.
Det skal redegjøres i detalj ved utomhusplaner og byggemelding hvordan skjermingen utformes.
Planene utføres i målestokk 1:500.

Vegetasjonen opprettholdes i områder mellom vei og boligområder så fremt de ikke er i konflikt med krav til frisiktsoner ved avkjørsler.
Krav om støyskjerming langs hovedveiene skal behandles etter gjeldende forskrifter.
Skjerming utføres i områder hvor støynivået tilsier dette.
Utforming og plassering løses i samsvar med vegmyndighetene og skal tilpasses det lokale miljø.

8.4 Friluftsområder
Friluftsområdene skal ha gode felles adkomstmuligheter fra byggeområdene.
Området skal være tilgjengelig for allmennheten ved naturstier, anlagte turstier og gang- og sykkelveier.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær skal gjøres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.5 Friluftsområde med badestrand
Strandområdene ved Kulpe og ved Dragkisteskuffen kan benyttes til badestrender
Som adkomst til strendene benyttes turveiene som er anlagt i området og Kulpeveien.
Forsøpling og forurensing av adkomstveier og strender er ikke tillatt.

8.6 Friluftsområder i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
Området skal ha tilgjengelighet fra friluftsområdene på land.
I områder avgrenset for badeaktiviteter er motorisert ferdsel ikke tillatt
For området på sjøen regulert til fritidsaktiviteter og sport er det tillatt med motorisert ferdsel i samsvar med gjeldene lover og forskrifter til sjøs.
I nærheten av områder med bading kan det settes fartsbegrensinger.
Forurensing av området er ikke tillatt.

8.7 Friluftsområde med naturpark
Området skal være tilgjengelig fra boligområdet
Vegetasjonen skal opprettholdes og skogskjøtsel utføres i samråd med skogbruksetaten.
Turstier kan anlegges i området og det kan bygges sitteplasser og bord i de områdene som planen viser.
Godkjente utomhusplaner for møteplassene skal foreligge før byggestart.

8.8 Friområde for lek
I planområdet er det avsatt 5 større lekeplasser med ulik topografi og vegetasjon.
Man skal i størst mulig grad utnytte terrenget til aktiviteter som området gir muligheter til som ballplasser, akebakker med mer. Lekeplassene skal sikres god adkomst fra boligområdene ved bruk av gang- og sykkelveier.
Mindre lekeplasser skal etableres for småbarn innefor de enkelte boligområdene. Det er krav om godkjente detaljerte utomhusplaner for lekeområdene.

1 9 SEPT. 2005

ID 306

19 SEPT. 2005
Mottatt: 19 SEPT. 2005
Løpenr.: 05/122
Dok.nr: 18
Kopi:
Arkivkode:
H.S.
8 r REGUL

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULPEÅSEN – OMRÅDE ØST FOR KONGEVEIEN

15.02 2005

FORSLAGET GJELDER FOR OMRÅDENE ØST FOR KONGEVEIEN: BYGGEOMRÅDE B5-B8, OMRÅDE FOR FORRETNINGSFORMÅL D1-D2, OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER F3-F4, SPESIALOMRÅDER G3 OG H6, BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL J 1.

Korrigert 01.09.05

Vedtatt 20.09.2005

Formål

Formålet med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for boligbygging med høye krav til funksjonalitet, estetikk og miljø. Det skal tas hensyn til barns oppvekstvilkår med godt tilrettelagte lekeplasser og sikre gang- og sykkelveier med nærhet til friluftsområder og sjøen. Området er planlagt med gode vei- og gangforbindelser til viktige trafikknutepunkter, skole og forretninger. Det er lagt stor vekt på at friluftsområdene mot sjøen skal være tilgjengelige for allmennheten og at det skal være mulig uhindret å ta seg gjennom området på en tilfredsstillende måte. Områdene mot industri skjermes med fysisk skille og vegetasjon.

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene innenfor plangrensen som vist som vist på plankartet i målestokk 1:1000

1.2 Området regulert til følgende formål avgrenset med formålsgrenser:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretningsvirksomhet
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder:
    - Område for privat parkering
    - Parkbelte mot industri- og trafikkområde
    - Friluftsområde

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav

Det skal foreligge foreligger godkjente bebyggelsesplaner for alle byggeområder i målestokk 1:500
Planen skal inneholde opplysninger om:

- Tomteinndeling
- Fellesarealer
- Adkomst til friluftsområder og lekeplasser
- Internveier og parkering
- Bygningenes plassering
- Bygningenes høyder; sokkel, gesims og møne
- Bygningenes møneretning og takvinkel
- Forslag til materialbruk og farge
- Terrenginngrep
- Skjerming, levegger mm
- Plassering av tekniske anlegg
- Tilpassing til natur og nærmiljø

2.2 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.1 før byggevirksomhet tillates

2.3 Byggeområdene for forretningsformål D1-2
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.1 før byggevirksomhet tillates

2.4 Byggeområde for allmennyttige formål. Barnehage J1
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.1 før byggevirksomhet tillates

2.5 Rekkefølgebestemmelser
Før deler av byggeområdet og byggeområdet kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:

- *Ny adkomstvei med fullkanalisert kryss må ferdigstilles før utbygging innenfor reguleringsområdet øst for Kongevegen.*
- Kulpeområdet skal ikke ha gjennomkjøring utenom den forutsatte bomstasjon på Kambo.
- Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse og kommunal overtagelse av nødvendige VVA-anlegg fram til og innenfor området og som avklarer ansvar, utbygging og framdrift for tiltak og anlegg av allmenn interesse.
- Lekeplasser og turveger skal bygges ut og ferdigstilles før innflytting i de boligområdene de betjener.

§ 3 Byggeområder for boliger

3.1 Område for konsentrert småhusbebyggelse B5-B8
Det er krav til bebyggelsesplan, se pkt 2.1

- Takvinklene kan variere mellom 0 og 45 grader
- Boligen tillates oppført med følgende etasjeantall U+1+L og 1+2+L
- Underetasje inntil 50 % av grunnflaten der det ligger til rette for det.
- Største tillatte knevegg 1.2m
- For boliger med flatt tak tillates takoppbygg inntil 25 % av grunnflaten
- Gesimshøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig planert nivå
- Mønehøyden skal ikke overstige 9m forhold til gjennomsnittlig planert nivå
- Garasjer og andre frittliggende bygninger plasseres min 1m fra nabogrense
- Godkjent utomhusplan av ubebygde områder skal foreligge før byggestart

3.2 Område for allmennyttige formål barnehage J1
Det er krav til bebyggelsesplan, se pkt 2.1

- Takvinklene kan variere mellom 0 og 45 grader
- Bygningen tillates oppført i 2 etasjer
- Gesimshøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig planert nivå
- Mønehøyden skal ikke overstige 9m forhold til gjennomsnittlig planert nivå
- *Barnehagens lekeareal skal opparbeides og driftes med sikte på å være et tilrettelagt tilbud for barn i området utenom barnehagens ordinære åpningstid*

3.3 Tillatt bebyggelse og grad av utnytting
Område B Konsentrert småhusbebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=40 %. Garasjer < 30m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen

Område J Barnehage

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=40 %.

3.4 Krav til uteoppholdsareal
Det skal opparbeides uteoppholsarealer i henhold til vedtekter i Moss kommune.
I tillegg er det krav til privat oppholdsareal for hver boenhet som følger:

- Område B Konsentrert småhusbebyggelse min 75m2 pr enhet

3.5 Krav til parkering på egen eiendom
Parkering opparbeides etter gjeldende vedtekter i kommunen:

- Område B Konsentrert småhusbebyggelse min 1.50 P-plasser pr enhet

§ 4.0 Byggeområde for forretningsformål

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områdene stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.1

Området D1 og D2 skal ha avkjørsel fra vei F3 som kan godkjennes av vegmyndigheten
Forretningsområdet kan utbygges i to etasjer med en utnyttelse TU=80 %
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune

§ 5 Offentlige trafikkområder

Det foreligger rekkefølgebestemmelser pkt 2.6 for sikker gang- og sykkelvei til Kambo skole og avkjørsler til Oslovegen og Brevikvegen, krav til gjennomkjøring og utbyggingsavtale med kommunen.

Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad for å unngå store inngrep i naturen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de naturlig passer inn i miljøet.

5.1 Krav til veier
Bygging av veier innenfor planområdet som overtas av kommunen skal utføres etter kommunalteknisk vegnorm mht:

- Teknisk oppbygging
- Frisiktsoner
- Reguleringsbredder
- Kjørebredder
- Svingradier
- Stigningsforhold
- Fortau
- Gangfelt med mer

5.2 Blindveger skal ha godkjent snuplass, svinghammer

5.3 Gang- og sykkelveier kan kombineres som adkomstvei til maks 5 boliger.

§ 6 Spesialområder

6.1Parkbelte mot industri og trafikkområder
Det skal opparbeides en skjermsone med beplantning og gjerder av høy kvalitet i randsonen mellom industriområdet og boligområdene.
Det skal redegjøres i detalj ved utomhusplaner og byggemelding hvordan skjermingen utformes.
Planene utføres i målestokk 1:500.

Vegetasjonen opprettholdes i områder mellom vei og boligområder så fremt de ikke er i konflikt med krav til frisiktsoner ved avkjørsler.

Støyskjerming
Det er krav om støyutredning fra jernbane, vei og industri før utbygging / etablering av støyømfiendtlig virksomhet (barnehage) kan utbygges
Utforming og plassering løses i samsvar med myndighetenes krav og skal tilpasses det lokale miljø.

Område G5
Området med sidespor skal sikres/skjermes mot Barnehagetomten
Området skal ikke ha vegetasjon som hindrer frisikt

6.2 Friluftsområder
Friluftsområdene skal ha gode felles adkomstmuligheter fra byggeområdene.
Området skal være tilgjengelig for allmennheten ved naturstier, anlagte turstier og gang- og sykkelveier.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær skal gjøres i samråd med kommunens skogbruksetat.

Kart:
Plankartet er justert for avkjørsel til bolig på gamle stasjonsområde og busslommer er flyttet sydover for å opprettholde adkomst til jernbanespor og en bedreløsning fotgjengerfelt.
Byggelinje for forretningsområdet er påført. Siktlinjer med frisiktområder er tegnet inn på kartet i veikrysset

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.

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Byggmester Th Bredholt AS
Baneveien 10
1738 BORGENHAUGEN

Deres ref.: Vår ref.: 22/822-7- TOEL Dato: 09.02.2022

22/822 Kaptein Storms vei 2-56 - 3/3036 - rettelse

Viser til anmodning om rettelse av ferdigattest.

I ferdigattest av 31.01.22 er det gitt ferdigattest for 27 leiligheter. Det er feil, da korrekt antall er 28 leiligheter.

Kommunen beklager dette.

Vi sender ikke ut en ny ferdigattest, men bekrefter med dette brevet at korrekt antall er 28 leiligheter, og at disse har godkjent ferdigattest.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Torjus Lømo Ellingsen
Saksbehandler
Byggesak
45 87 43 53

Kopi til:
Frontline Drift AS Svenskeberget 38 1727 SARPSBORG

Utskriftsdato: 26.05.2025

Moss kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	3036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 876,36 kr
Eiendomsskatt	3 993,00 kr
Vann	6 835,56 kr
Sum	**20 704,92 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	1584800 prom	2.38	1/1	0 %	3 772,00 kr	1 257,00 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	687.50	1/1	0 %	687,50 kr	229,15 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	1031.25	1/1	0 %	1 031,25 kr	343,75 kr
Akonto Vann	217 m3	32.10	1/1	0 %	6 965,70 kr	2 321,90 kr
Akonto Avløp	217 m3	49.24	1/1	0 %	10 684,54 kr	3 561,50 kr
				Sum	**23 140,99 kr**	**7 713,30 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Moss kommune

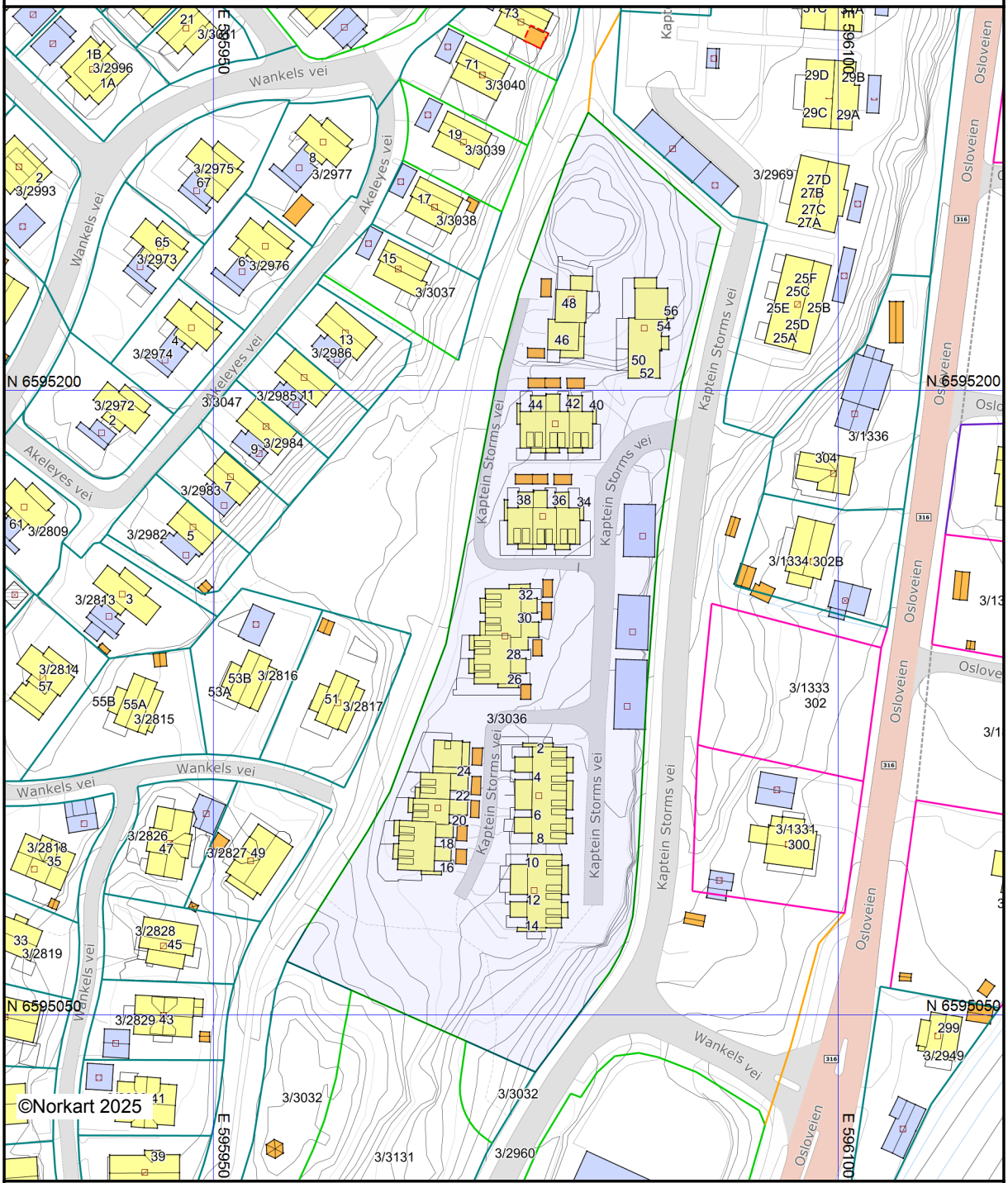
Grunnkart

Eiendom: 3/3036/0/25
Adresse: Kaptein Storms vei 50
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

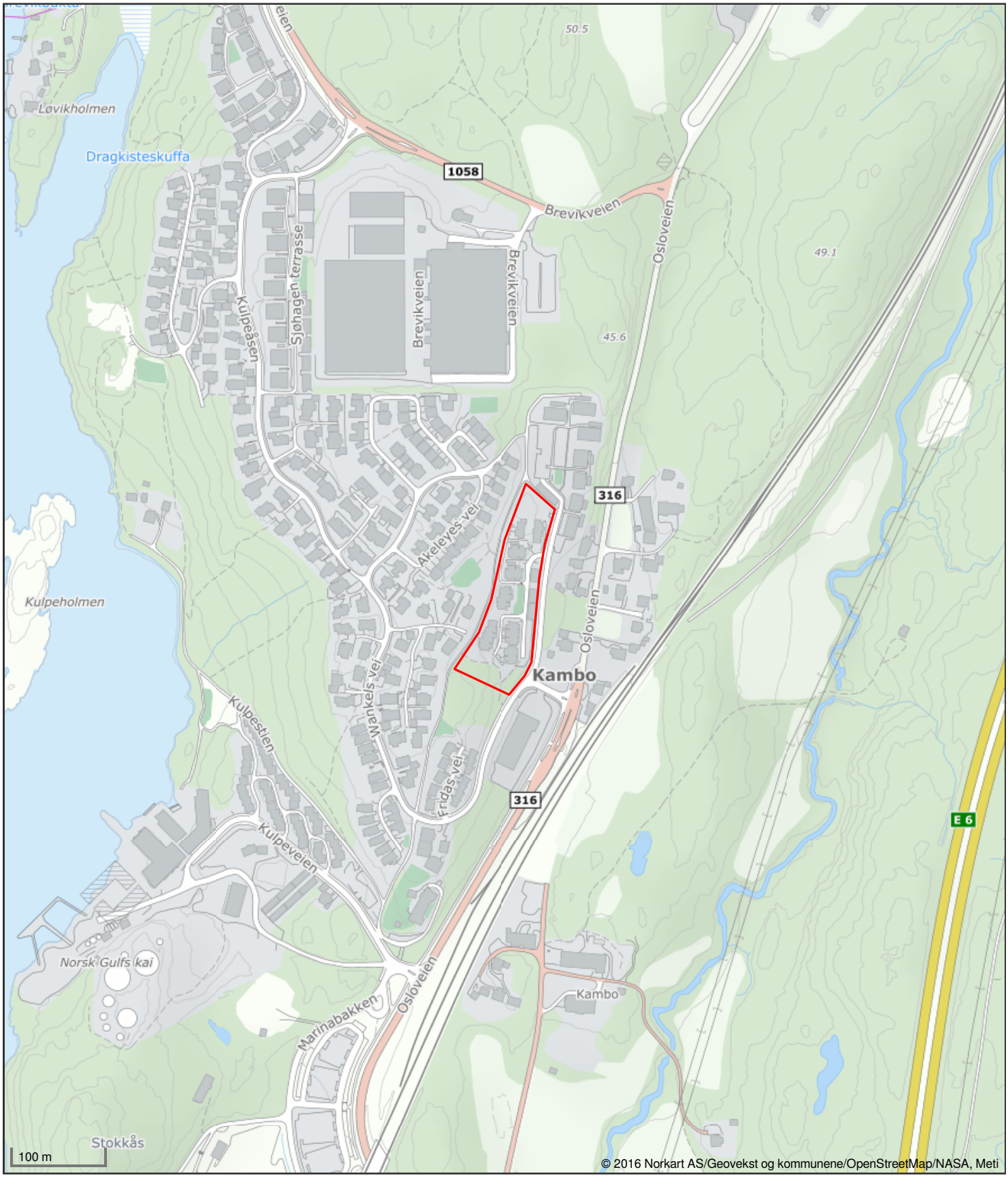
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/3036//



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

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

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	3036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 13 262 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 11 039 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	348
Navn	Kambo - Kulpeåsen (Sjøhagen B6)
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/326/348_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 70 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** P1
	Delareal 930 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_Lek 2
	Delareal 50 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** P2
	Delareal 69 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** P3
	Delareal 90 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** GB2
	Delareal 1 593 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_Gatetun
	Delareal 24 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_S3
	Delareal 250 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_Lek 1
	Delareal 12 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 272 m^2 **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** BK/FG
	Delareal 24 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_S4
	Delareal 24 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_S2
	Delareal 72 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** GB1

	Delareal 1 082 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK2
	Delareal 20 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_S1
	Delareal 1 318 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK1
	Delareal 1 014 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U1
	Delareal 389 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_Gang/sykkelveg
	Delareal 19 m^2 **RPHensynsonenavn** Frisikt **RPSikring** Frisikt
	Delareal 90 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** GB4
	Delareal 90 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** GB3
	Delareal 666 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U2
	Delareal 1 759 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK3
Id	272
Navn	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/107/best272.pdf
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** F12
Id	306
Navn	KULPEÅSEN ØST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.09.2005

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/31/best306.pdf	
Delarealer	**Delareal**	6 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	13 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

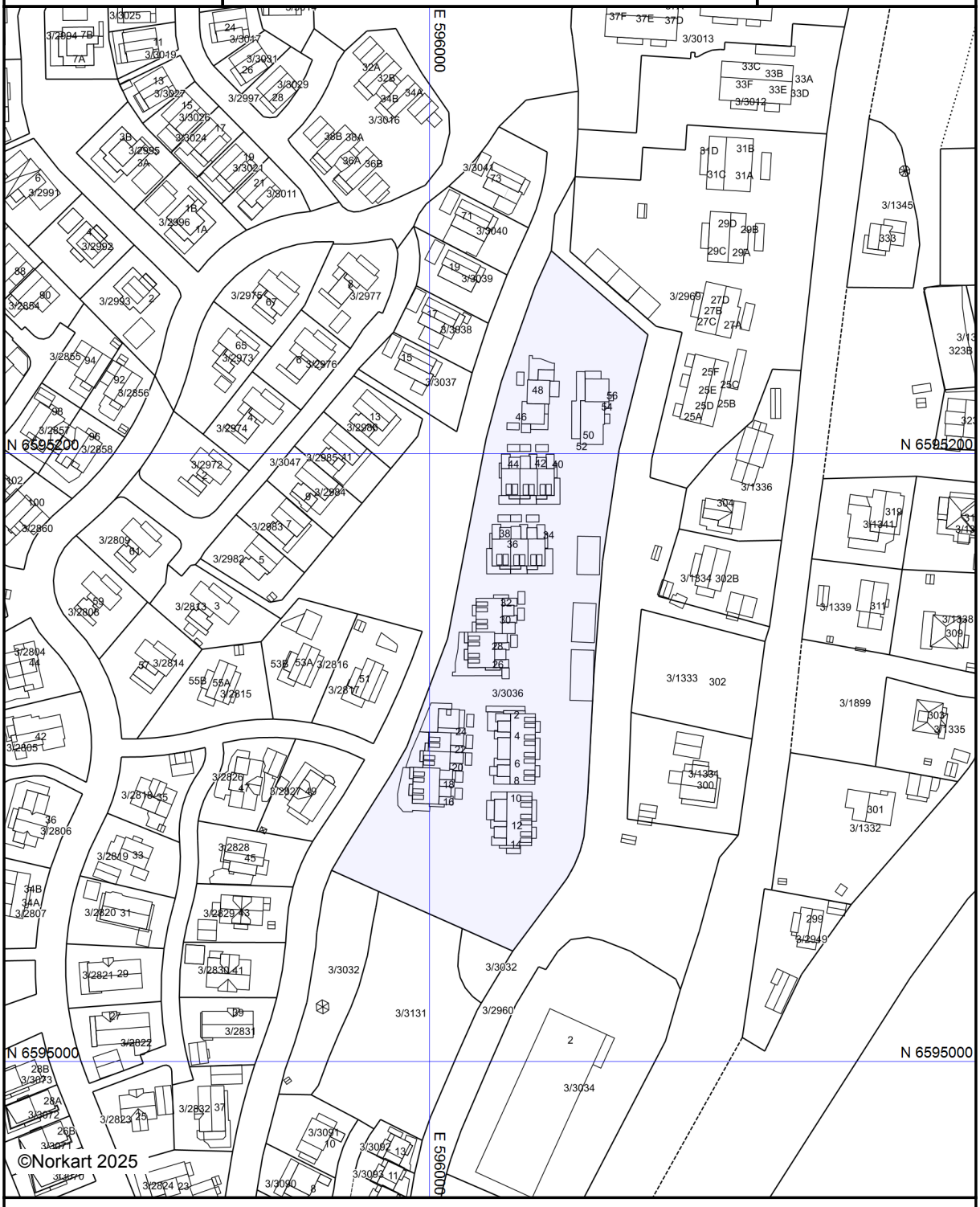
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/3036/0/25
Adresse: Kaptein Storms vei 50
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

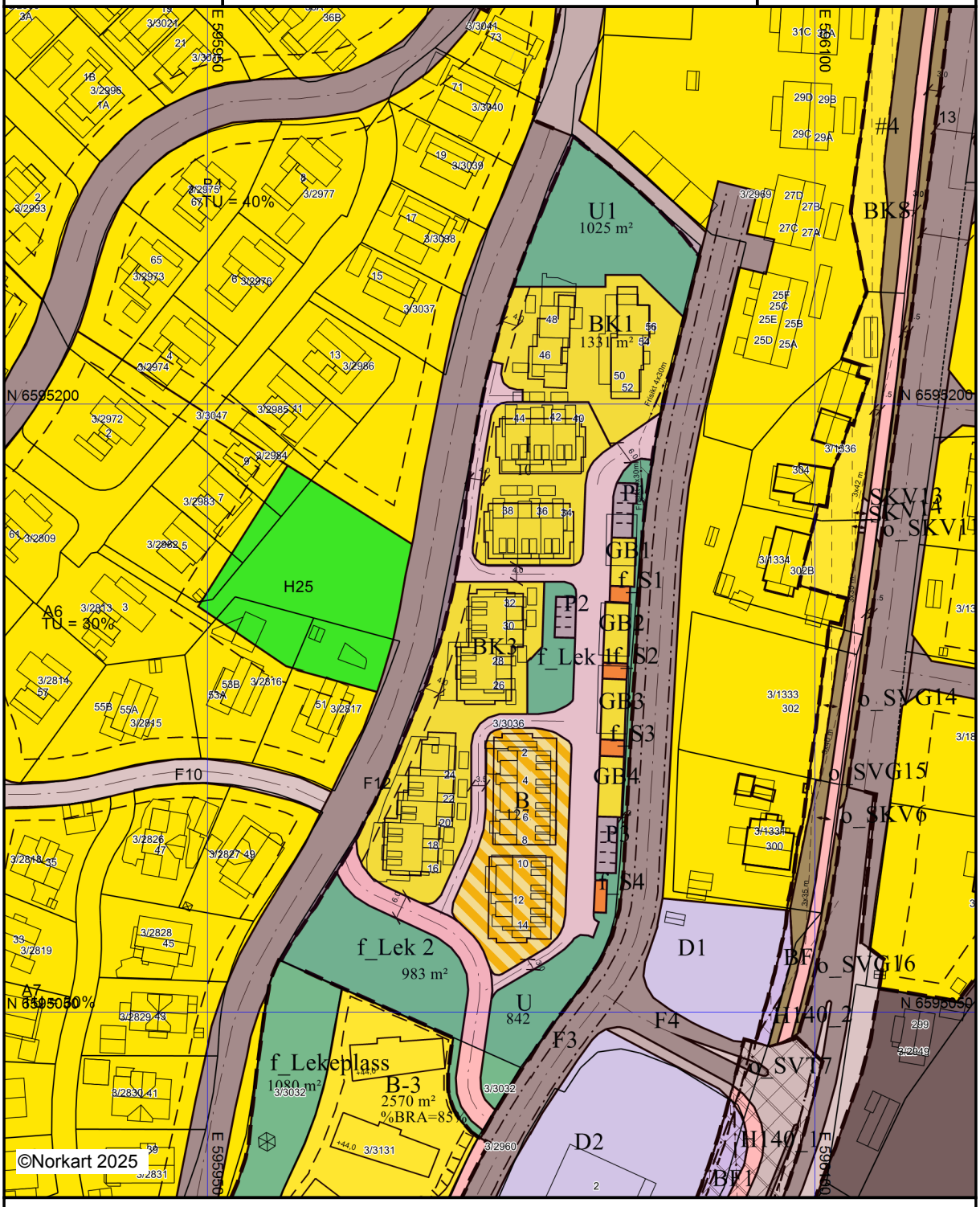
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/3036/0/25
Adresse: Kaptein Storms vei 50
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur

- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Tilleggsopplysninger - kommunale gebyrer

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	3036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse:	Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS								

Informasjon:

Renovasjon faktureres felles.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 26.05.2025

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	3036	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Kaptein Storms vei 50, 1539 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120654152	624	14.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	209

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

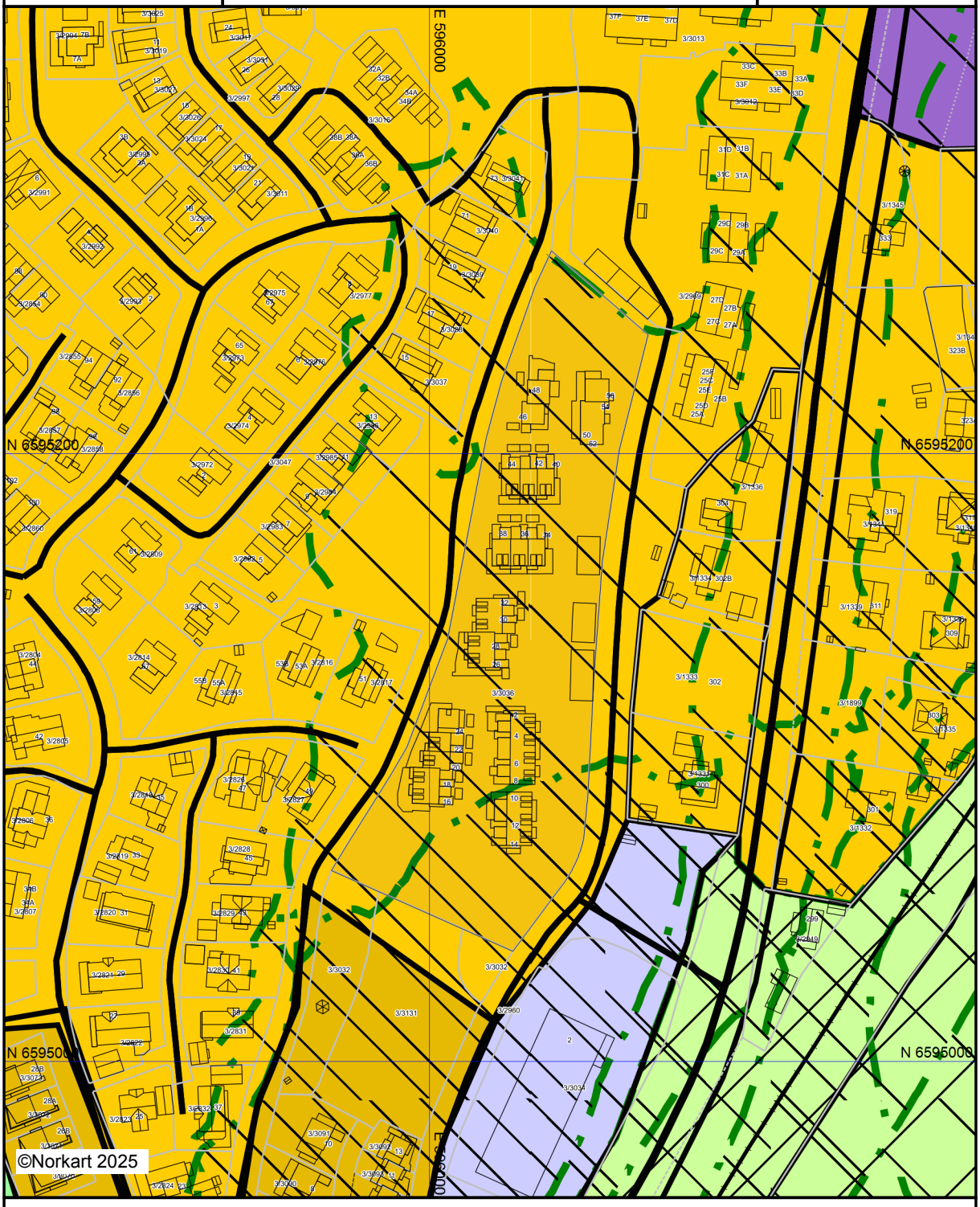
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/3036/0/25
Adresse: Kaptein Storms vei 50
Dato: 26.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane - nåværende

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Byggmester Th Bredholt AS
Baneveien 10
1738 BORGENHAUGEN

Deres ref.: Vår ref.: 22/822-7- TOEL Dato: 09.02.2022

22/822 Kaptein Storms vei 2-56 - 3/3036 - rettelse

Viser til anmodning om rettelse av ferdigattest.

I ferdigattest av 31.01.22 er det gitt ferdigattest for 27 leiligheter. Det er feil, da korrekt antall er 28 leiligheter.

Kommunen beklager dette.

Vi sender ikke ut en ny ferdigattest, men bekrefter med dette brevet at korrekt antall er 28 leiligheter, og at disse har godkjent ferdigattest.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

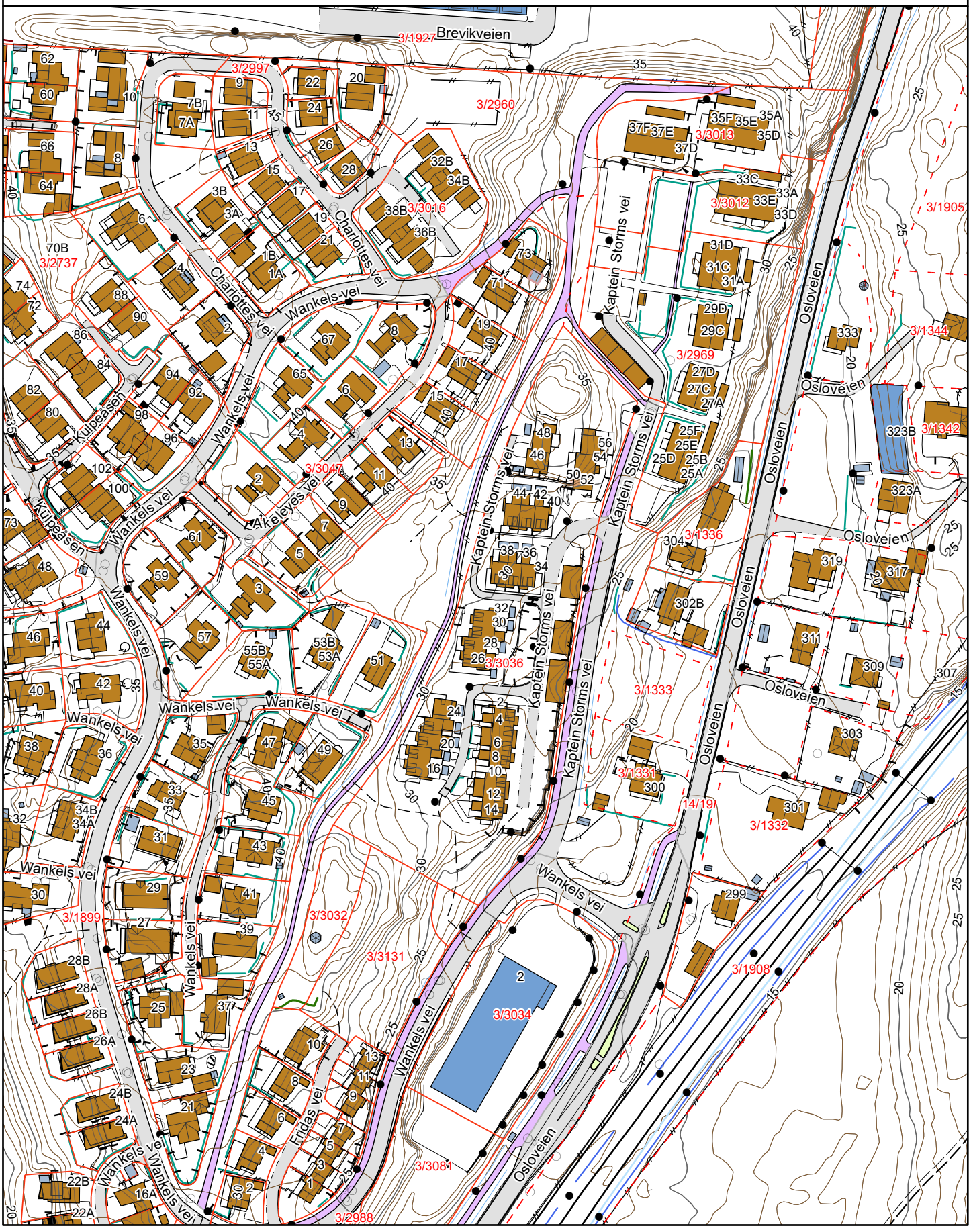
Torjus Lømo Ellingsen
Saksbehandler
Byggesak
45 87 43 53

Kopi til:
Frontline Drift AS Svenskeberget 38 1727 SARPSBORG

Oversiktskart

Adresse: **Kaptein Storms vei 56, 1539 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/3036/0/25**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11039 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.05.2025



Matrikkelkart

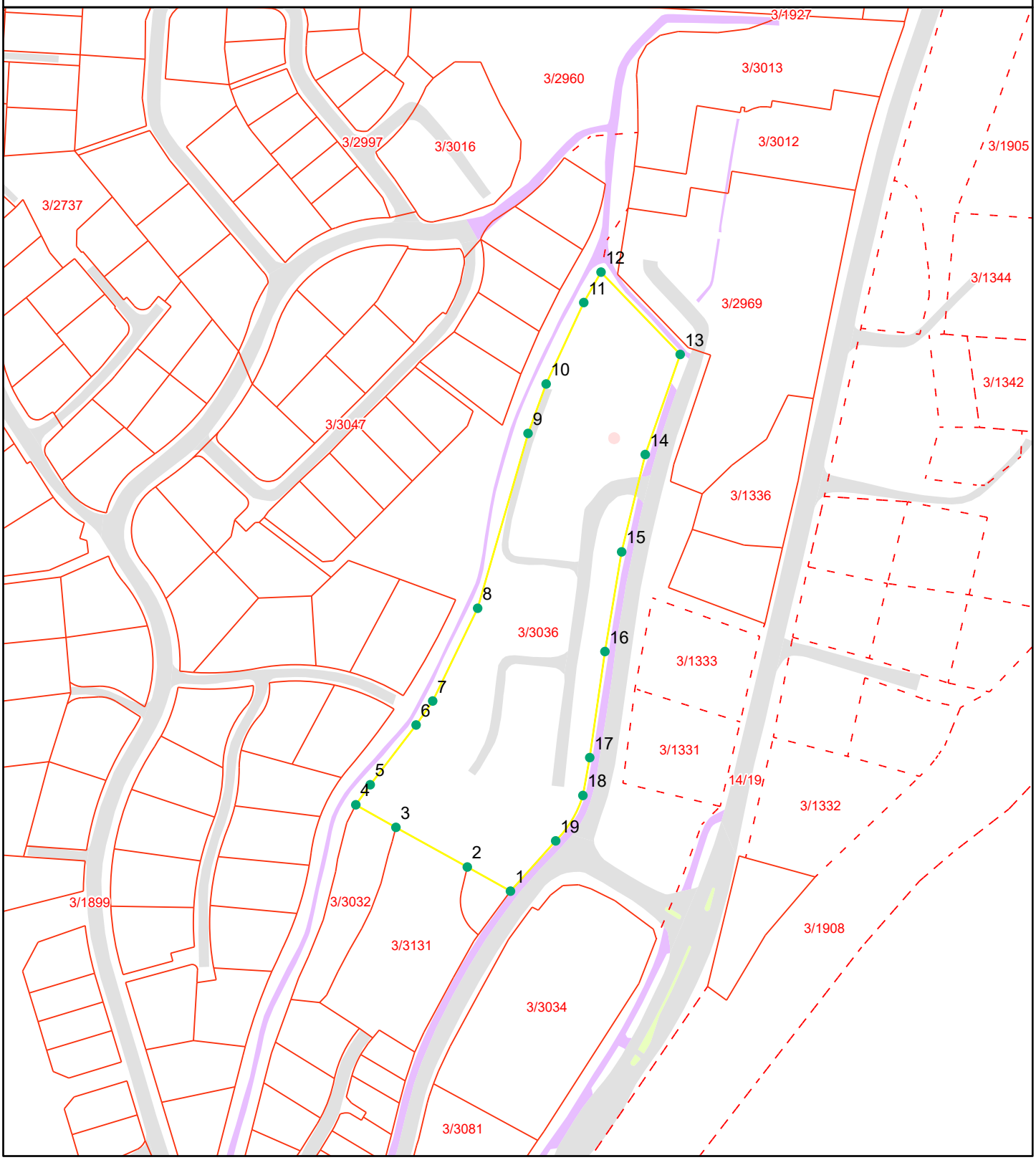
Adresse: **Kaptein Storms vei 56, 1539 Moss**
Gnr/bnr: **3103/3/3036/0/25**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 11039 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11039 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6601705.47	256269.25	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	18.25	0
2	6601714.38	256253.32	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	30.15	0
3	6601729.02	256226.97	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.99	0
4	6601737.34	256212.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	9.12	0
5	6601744.75	256217.48	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	27.81	0
6	6601766.8	256234.41	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.76	0
7	6601775.65	256240.54	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	38.05	0
8	6601809.89	256257.14	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	67.16	0
9	6601874.43	256275.74	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.43	0
10	6601892.67	256282.43	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	33.11	0
11	6601922.73	256296.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.92	0
12	6601933.97	256302.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	42.16	0
13	6601903.58	256331.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	39.14	0
14	6601866.63	256319	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	36.97	0
15	6601830.7	256310.29	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	37.3	0
16	6601793.91	256304.12	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	39.55	0
17	6601754.76	256298.52	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.2	0
18	6601740.79	256295.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.74	40.029
19	6601724.02	256285.94	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.96	0

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.05.2025 13:29

Eiendom 3103-3/3036

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.04.2011	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	11038,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3036	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kaptein Storms vei 50	1539 Moss	Kambo 1	Nordre Bydel	Moss

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.03.2011	Oppmålingsforretning	3103-3/1899	Berørt	0
		3103-3/2960	Avgiver	-10654,3
		3103-3/3036	Mottaker	10654,4
		3103-3/3032	Berørt	0
06.08.2014	Oppmålingsforretning	3103-3/1899	Berørt	0
		3103-3/2960	Avgiver	-11037,7
		3103-3/3036	Mottaker	11037,7
		3103-3/3032	Berørt	0
24.02.2017	Annen forretningstype	3103-3/2960	Berørt	0
		3103-3/3092	Berørt	0
		3103-3/3091	Berørt	0
		3103-3/3036	Berørt	0
		3103-3/3032	Berørt	0
05.04.2017	Oppmålingsforretning	3103-3/3092	Berørt	0
		3103-3/3131	Mottaker	2582,9
		3103-3/2960	Berørt	0
		3103-3/3036	Berørt	0
		3103-3/3091	Berørt	0
		3103-3/3032	Avgiver	-2582,9
21.08.2017	Seksjonering	3103-3/3036	Etablert/Endret	0
13.10.2017	Reseksjonering	3103-3/3036	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3103-3/3036	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-3/3036	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300601329			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	96,6/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	96,6/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	101/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	96,6/0	96,6/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300601325			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	78,6/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	78,6/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	81,8/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	78,6/0	78,6/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300601327			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	78,6/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	78,6/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	81,8/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	78,6/0	78,6/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.05.2025 13:30

Eiendom 3103-3/3036

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Kaptein Storms vei 50	1539 Moss

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.