Osloveien 241A, 1538 MOSS



PROPR.NO

Selger
Regine Victoria Holt
95112456

Prisantydning
2 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3103 Gnr. 3 Bnr. 1329 Snr. 10

Sentral og romslig 3-roms selveierleilighet - kort avstand til tog og buss

PRISANTYDNING
kr 2 600 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 299 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 2 796 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
68kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
71kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
65kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
3kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 582kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1954



Åpen stue-/kjøkkenløsning



Entré



Entré



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kontor/Hovedsoverom



Kontor/Hovedsoverom



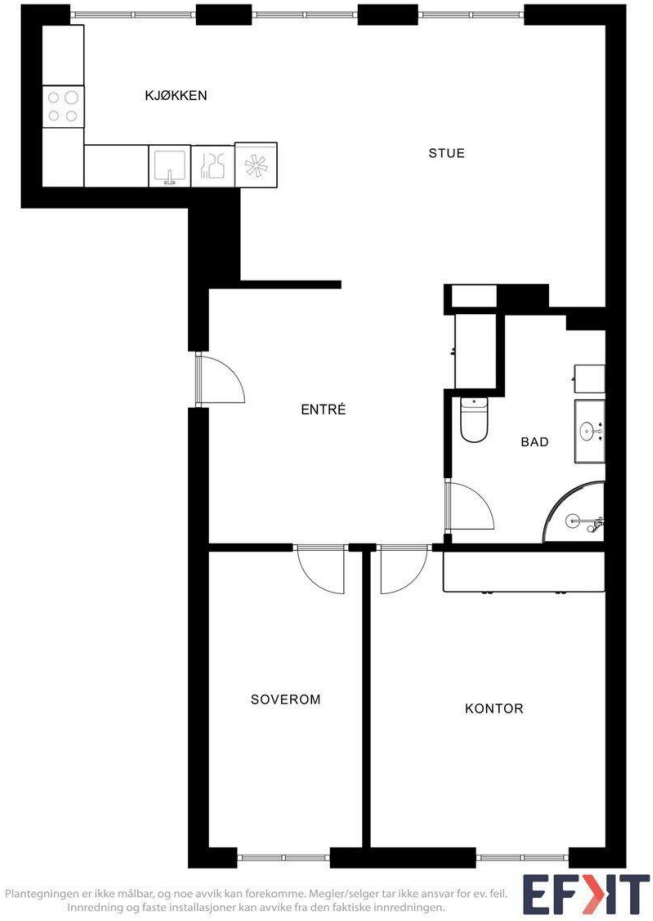
Soverom



Bad



Bad



Plantegning



Forside av bygget



Inngangsside



Del av hage/fellesområde



Carport/parkering



Nærområde



Nærområdet



Nærområdet - Kambo togstasjon



Nærområdet - Trolldalsbekken



Nærområdet - Kambosenteret



Nærområdet - Mosseporten

Om boligen

3-roms selveier leilighet i boligområde på Kambo.

Leiligheten ligger i første etasje med en praktisk planløsning med to soverom, stort inngangsparti med god plass til mye mer enn ytterklærne. Ett flislagt bad med behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, samt en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater. Det medfølger en kjellerbod for ekstra lagringsplass. Uteplassen består av fellesarealer med en stor gressplen rundt bygningen som har gode solforhold. Parkeringsplass i carport.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og trivelig boligområde i Kambo, kun få minutter nord for Moss sentrum. I nærområdet finner man blant annet Mossemarka og Kambosenteret som kan by på dagligvarehandel, apotek, og serveringssteder. Det er i tillegg kort avstand til sjø og badested, samt barnehage og grunnskole.
Kort avstand til det meste, med andre ord!

Fra boligen er det kun noen få meter til busstopp med hyppig forbindelser mot sentrumsområdene. Det er 500 meter til Kambo togstasjon hvor tog går hvert 30. min, og reisetiden til Oslo Sentralbanestasjon er kun 34 min. Boligens beliggenhet er dermed ideel for pendlere.

Fordeler

Ingen TG3 i tilstandsrapporten.
Ny varmepumpe innstallert i 2024.
Nyere varmtvannsbereder fra 2019 installert i 2026.
Stoppekran og reduksjonsventil byttet i 2026.
Lave omkostninger.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.

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

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
65 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

77 590 kr (Omkostninger totalt)

---

2 677 590 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én

låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

5 995 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Osloveien 241 A, 1538 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 1329, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22477-1140 **Eiendomsverdi ref nr:** FK4071

Foretak: HAALAND TAKST AS **Takstingeniør:** Norvald Haaland

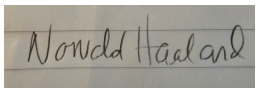
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haaland Takst AS

Haaland Takst AS utføre Tilstandsrapport, reklamasjonstakst, næringstakst og skadetakst både for private og bedriftskunder. Haaland takst tar også på seg mindre prosjektleder oppdrag og bygge oppdrag. Med 30 års erfaring innen tømrer/byggebransjen både innen nybygg og rehabilitering av små og store byggeprosjekt har Norvald stor innsikt i det byggetekniske. Videreutdannet som fagskole ingeniør på teknisk fagskolen inne bygg og anlegg. Takst utdanning fra byggmesterens takstseringsforbund som er et forbund som er fokusert på høy faglig kunnskap med byggmester erfaring.



Rapportansvarlig



Norvald Haaland

norvald@htakst.no

909 64 988





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør med lyd og brannkrav.
Kikkehul i dør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har mdf malte plater og malte strier. Innvendige tak har mdf malt panel og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe.
Det er ikke montert vedovn, og pipen er derfor ikke videre kontrollert.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
ingen dokumentasjon angående utførelse.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggene har fliser, taket har malte strier og gulvet har fliser med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, speil og belysning. Gulvmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom og mot dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.
Fliser over benkeplate.
Lys under overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ny vannmåler er installert.
Rørføringer og rør i vegger lar seg ikke inspisere da disse ligger gjemt i konstruksjonen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler på soverom.
Ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i hjørneskap på kjøkken.
Selve varmvannsbereder er fra 2019, men montert 2026
Varmepumpe med innedel i stue.
Normal vedlikehold må påregnes.

Sikringsskap er montert felles gang.
6 stk automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er fellesarealer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget har ikke radon sperre da dette ikke var et krav ved byggeår.
Radon kartet viser moderat til lav tilkomst av Radon i området.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

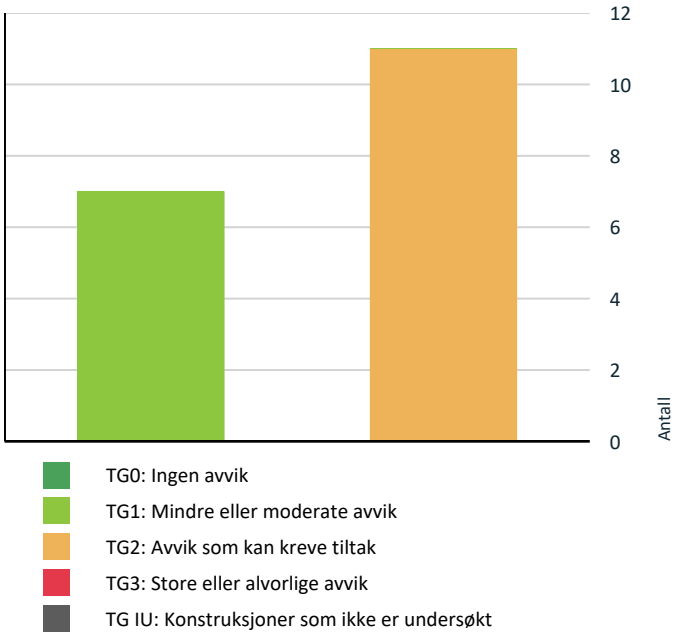
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ett vindu i stuen stopper mot utvendig varmepumpe, og kan derfor ikke snus og vaskes på utsiden innenfra.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet bør justeres eller varmepumpens plassering vurderes endret, slik at vinduet kan åpnes og vedlikeholdes som tiltenkt.
Konsekvensen av dagens løsning er redusert mulighet for rengjøring og vedlikehold, noe som kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på vinduet.



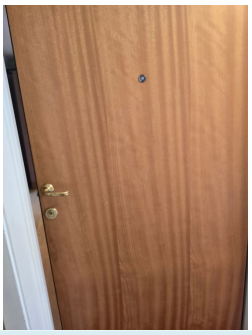


TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med lyd og brannkrav.
Kikkehul i dør.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har mdf malte plater og maltes strier. Innvendige tak har mdf malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

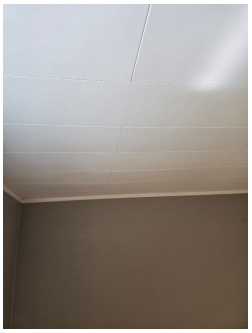
Det er registrert sprekk og høydeforskjell på laminatgulvet mellom gang og stue.
Takplatene på soverommet buler ned.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres sprekk og høydeforskjell på laminatgulvet mellom gang og stue for å unngå videre skade og redusert brukskvalitet.

Buler i himlingsplater på begge soverom bør rettes opp for å forhindre ytterligere deformasjon og mulig skade på taket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjell på 11 mm innenfor 2 meter på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Konsekvensen av høydeforskjellen er at møblering kan bli utfordrende, og det kan oppleves som sjenerende for enkelte brukere.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget dersom utbedring er aktuelt.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Det er ikke montert vedovn, og pipen er derfor ikke videre kontrollert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

ingen dokumentasjon angående utførelse.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Rekvirent





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har malte strier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Rekvirent

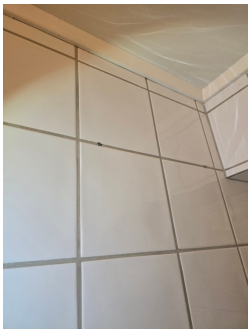
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er borrehull etter oppheng.
Noe mangelfull fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Borrehull etter oppheng bør tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mangelfulle fuger i våtsone bør utbedres for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i underliggende konstruksjoner.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjvegger har tett ramme mot underlaget, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. I tillegg vil vannsøl på gulvet ikke nødvendigvis ledes til sluk.
Det er mangelfulle fuger ved slukristen.
Det er stedvis forekomst av svertesopp i silikonfugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjvegger med tett ramme bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk, for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Mangelfulle fuger ved slukristen bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skade på gulvkonstruksjonen.

Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og fugene bør eventuelt skiftes ut, for å forhindre videre soppvekst og forringelse av inneklimaet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, speil og belysning. toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Folieoverflaten har løsnet på to dører og én side av skapet.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

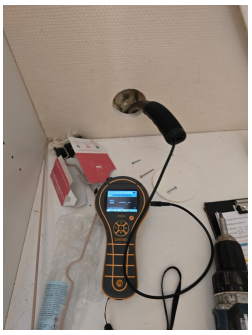
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom og mot dusjsone.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.
Fliser over benkeplate.
Lys under overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert hakk og mindre riper i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til oppsvelling og redusert levetid på benkeplaten.



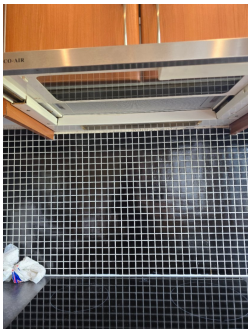
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002 **Kilde:** Rekvirent



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ny vannmåler er installert.
Rørføringer og rør i vegger lar seg ikke inspisere da disse ligger gjemt i konstruksjonen.

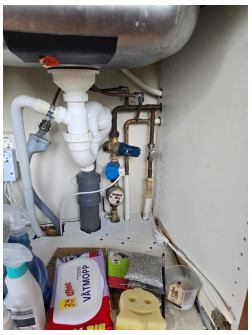
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler på soverom.
Ventiler i vinduer.



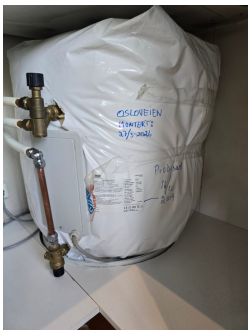
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i hjørneskap på kjøkken.
Selve varmvannsbereder er fra 2019, men montert 2026

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe med innedel i stue.
Normal vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er montert felles gang.
6 stk automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget og det er registrert avvik ved visuell kontroll.

For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget har ikke radon sperre da dette ikke var et krav ved byggeår. Radon kartet viser moderat til lav tilkomst av Radon i området.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.

Kravet til avstand fra gulv til underkant av vindu er 100 cm. På begge soverom er det målt 155 cm.
For å utbedre avviket må det monteres en fast krakk eller trinn.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

For å utbedre avviket må det monteres en fast krakk eller trinn under vinduene på begge soverom, slik at rømningsveiene tilfredsstiller kravene til sikker evakuering.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon, da rømningsveiene ikke er lett tilgjengelige.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

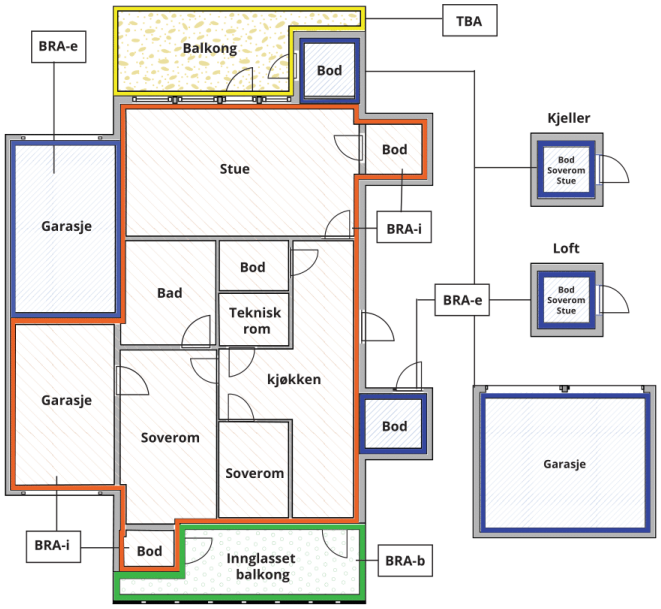
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65	3		68	
SUM	**65**	**3**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Areal er oppmålt på stedet.
BRA-e er bod i fellesområde i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført rørlegger arbeid.
Ny stoppekran, overtryksventil og varmtvannsbereder.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til avstand fra gulv og opp til underkant av vindu er 100 cm, på begge soverom er det målt 155 cm.
Det må settes inn en fast krakk eller trinn for å rette opp i avviket.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Norvald Haaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1329		10	2582 m²	Ambita	Ikke relevant

Adresse
Osloveien 241 A

Hjemmelshaver
Holt Regine Victoria

Boligselskap
Vannsjø Boligbyggelag

Forretningsfører
Sameiet Osloveien 241
v/VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Organisasjonsnr
991570918

Felles formue
Kr. 74 460 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Sameiet Osloveien 241, beliggende på Kambo i Moss kommune, kort vei til barnehage, skole og kambo senter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei til private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledninger.

Regulering

Regulert område

Om tomten

Fellesareal opparbeidet med asfalt og plen, parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer for utført arbeid.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring

Osloveien 241A, 1538 MOSS

25 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Osloveien 241A	Osloveien 241A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

3 år fra 2023 til 2026

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Holt, Regine Victoria

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Innvendig stoppekran under kjøkkenvasken lekker minimalt. Planlagt bytte av denne og reduksjonsventil.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet til nyere varmtvannsbereder

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torgersen Rørleggerservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Installert ny luft-luft varmepumpe 2024.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fjernet gammel og Installert ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Megaflis AS og Installatøren AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Byggets fasade er planlagt pusset opp i sin helhet da det er råteskader.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggets fasade er planlagt pusset opp i sin helhet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På grunn av krav til plassering av ny varmepumpe så vil det ene stuevinduet ikke kunne åpnes fullstendig.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16282983

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Regine Victoria Holt	**2026-05-25**

Identification

Regine Victoria Holt

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Regine Victoria Holt	25/05-2026 14:06:59	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 241 mandag 02.03.2026 kl. 19:00 - Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 5

Fremlagte og godkjente fullmakter:0

Totalt antall stemmeberettigede: 5

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Joakim Fossum

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr:50.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Morten Brennum

Styrets E-post: **oslov241.bs@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Eddie Otto Nygaard

Valgt ble: Joakim Fossum

Valgt ble:

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Trine Lise Knutsen

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er:

- Styremedlem, Lars Christian Knutsen, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 2 år

Anita Nesselquist

Møteleder

Protokollvitne



FORHÅNDSAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Forhåndsavklaring — AVKLARING senest innen 5 dager

FASTPRISAVKLARING

Kontakt med megler — Visning — Solgt

Fastprisavklaring — AVKLARING kan ta inntil 20 dager

FORHÅNDSAVKLARING:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag **FØR** boligen er solgt.

1. Dersom ingen melder sin interesse innen meldefristens utløp, er forkjøpsretten avklart, og det er ingen som senere kan ta andelen på forkjøpsrett. Alle må konkurrere om leiligheten på lik linje, medlem eller ikke.
2. Dersom det melder seg interessenter innen meldefristens utløp, blir disse registrert som interessenter på saken.
   Etter at bud er akseptert av selger, og megler har meldt salget til Vansjø Boligbyggelag på eget fastlagt skjema, avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de registrerte interessentene.
   Ved en slik henvendelse må interessentene raskt, og med bindende virkning ta stilling til om forkjøpsrett skal gjøres gjeldende. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom kjøper har lagt inn bud hos megler innenfor meldefristen, vil kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL bli lagt til grunn ved avklaringen. Dersom kjøper ikke har lagt inn bud i innenfor meldefristen, blir kjøpers eventuelle ansiennitet i Vansjø BBL ikke bli tatt hensyn til ved avklaringen.
   Vansjø Boligbyggelag har inntil 5 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt og meldefrist er gått ut.
3. Det er den endelige kjøper som betaler gebyr for forhåndsavklaring. Dette er uavhengig om endelig kjøper har meldt sin interesse innenfor eller etter meldefristen. Vansjø Boligbyggelag sender faktura på gebyret – 5R + mva. - direkte til kjøper, og gebyret mellomregnes ikke i boligoppgjøret hos megler.
4. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det påløper ikke nytt gebyr for avklaring av forkjøpsretten.
5. Dersom boligen ikke blir solgt, påløper ikke gebyr for forhåndsavklaring.
6. Melding om salg av bolig må alltid meldes til Vansjø Boligbyggelag på egen fastlagt «Salgsmelding».

FASTPRISAVKLARING:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag

ETTER at budrunde er avsluttet, og pris samt overtagelsesdato er fastsatt.

Melding om forkjøpsrett innenfor meldefristen er bindende for medlemmene, dvs. at man da plikter å overta boligen hvis ingen medlemmer med bedre ansiennitet har meldt seg innenfor samme meldefrist. Finansiering for kjøpesum må dokumenteres. Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett, betaler kjøper forkjøpsrettsgebyr – 5R + mva.

Vansjø Boligbyggelag har ved fastprisavklaring inntil 20 virkedager på å avklare forkjøpsretten etter at eierskiftemelding er mottatt.

Vansjø Boligbyggelag

www.vansjobbl.no
Telefon 952 66 200

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 241 onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Trappeoppgangen.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere tilstede: 2

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 2

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Morten Brennum

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Sameiet Osloveien 241

Sameiet Osloveien 241 bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Sameiet Osloveien 241.

Dette medfører at sameie må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameie .

Sameiet Osloveien 241 er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Sameiet Osloveien 241.

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for Sameiet Osloveien 241 i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om Sameiet Osloveien 241 .

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Sameiet Osloveien 241. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Vedtak:

Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Sameiet Osloveien 241

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter for

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr. 995 981 378

- Vedtatt på stiftelsesmøte den 1. juni 2010.
- Revidert på generalforsamlingen 15.06.2011
- Revidert på generalforsamlingen 14.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VANSJØ BOLIGBYGGELAG er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag og boligsameier, og å forvalte boliger for andelseierne.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av andelseierne
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
- eie boliger som skal leies ut, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar.
- drive virksomhet av betydning for andelseierne i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling
- drive regnskapsførsel for selskaper og foreninger

1-2 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Moss kommune

Boligbyggelaget er medlem i A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 350,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

(3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye andelseiere. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så framt ikke annet følger av loven. Søknad om å bli andelseier skal være skriftlig.

(4) Styret kan nekte søkeren å bli andelseier når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli andelseier, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.

(5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hver andelseier bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.

(6) Juridiske personer kan være andelseiere i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.

(7) Andelseierne skal betale årskontingent. Årskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.

(8) Fra 1.januar 2014 kan det tegnes juniormedlemskap for personer under 18 år. Andel som juniormedlem tegnes ved betaling av andelskapital. Juniormedlem betaler ikke medlemskontingent før det året medlemmet fyller 18 år, og da for hele kalenderåret. Juniormedlemskap kan ikke overføres før medlemmet har fylt 18 år. For øvrig har juniormedlemmet samme rettigheter som for øvrige andelseiere.

2-2 Overføring av andel
(1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.

(2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(4) Har en andelseier også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal den nye andelseieren straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets generalforsamling og eventuelle utfyllende regler fastsatt av styret.

2-3 Utmelding – utelukking
(1) En andelseier kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke andelseier som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke en andelseier etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Andelseier som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller årskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger
(1) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler generalforsamlingen har fastsatt om ansiennitet. Når boligbyggelaget peker ut medlem som skal gjøre forkjøpsrett gjeldende til andel eller bolig eller på annen måte fordeler boliger, skjer dette på grunnlag av den ansiennitet de andelseiere har som er interessert i vedkommende bolig.

(2) Andelseier som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til den andelseieren vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Felles ansiennitet
(1) Andelseierne i de boligbyggelag som til enhver tid er med i ordningen med felles ansiennitet får i konkurranse med andelseiere i Vansjø Boligbyggelag ikke regnet ansiennitet lenger tilbake enn 01.01.2003.

(2) Andelseiere med ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag fra før 01.01.2003 beholder sin ansiennitet i Vansjø Boligbyggelag og får rett til å benytte sin ansiennitet i de boligbyggelagene som er med i ordningen med felles ansiennitet regnet fra 01.01.2003. Andelseiere som melder seg inn etter 01.01.2003 får felles ansiennitet regnet fra innmeldingsdato.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret
(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 – 12 andre medlemmer med 4 – 7 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett av styremedlemmene, samt ett av varamedlemmene skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan de ansatte også kreve å få velge en observatør med varamedlem til styret.

3-2 Styrets oppgaver
(1)Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3-3 Styrets vedtak
(1) Styret skal behandle saker i møte med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve møtebehandling. Årsregnskap og årsmelding skal behandles i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet
(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1 juli.

(2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuedel av andelseierne krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) En andelseier har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april.

4-4 Delegerte
(1) Andelseierne skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant andelseierne etter følgende regler:
- Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50. andelseiere, dog minst en.

- Øvrige andelseiere velger en delegert for hver fylte 50. andelseiere regnet etter tallet på andelseiere ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse andelseierne til møte hvor valget av delegerte blir foretatt. Innkalling skjer ved kunngjøring i minst en avis med et varsel på minst 1 uke.

Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

4-5 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med 3 varamedlemmer hvorav styret oppnevner ett medlem med varamedlem. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen skal velges både blant medlemmer som bor i tilknyttede borettslag og de øvrige medlemmene i boligbyggelaget
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-6 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen.

4-7 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom andelseieren, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt
(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern
(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer
Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig,
Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.
Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter,** og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag **i** hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)
Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
- Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
- Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

- Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
- Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
- Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
  Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
  Skjemaet " Forkjøpsrett" ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
  - Dato for budaksept
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
  - Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
  - Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
  - Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
  - Overtagelsesdato.
  - Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
  - Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.

- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet " kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse"
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
  - eiers navn og telefonnummer,
  - Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet ” kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet” Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier ”
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.

- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.

- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet ”medlemsrettigheter og plikter” og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.

- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no .
  Melding gis på eget skjema – ”Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”, og som han hentes her. Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.

- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.

- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !

VENNLIGST FYLL ALL INN ETTERSPURT INFORMASJON

SALGSMELDING forhåndsvarsel

Avklart intern forkjøpsrett/Søknad godkjenning av ny andelseier

Vi viser til tidligere korrespondanse vedr. leilighet:

Andel nr: _____ i _____ B/L

Tilknyttet adresse: _____

Andelseiers (selgers) navn:

Har den_____ akseptert kjøpesum stort kr _____

uten forbehold, med overtagelse den _____.

Kjøpers navn:

_____**Eierbrøk:**_____

Gateadresse:

_____

Postnr. /poststed:_____ **Født:**_____

Telefon:_____Epost: _____

Kjøpers medeiers navn:

_____**Eierbrøk**:_____

Født:_____ ____Telefon:_____Epost: _____

Sett x i det alternativet som gjelder (MÅ FYLLES UT):

Kjøper har lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Kjøper har ikke lagt inn bud før forkjøpfristens utløp ☐

Vi ber om at forkjøpsretten avklares/det søkes godkjenning på ny(e) andelseier(e). Vi imøteser Deres snarlige tilbakemelding!

(avklaring skjer innen 5 virkedager etter mottatt salgsmelding)

Selgers nye adresse vil være: _____

Med vennlig hilsen (meglerforetak – kontaktperson – epost – telefon)

_____

Sist oppdatert: 18.02.19

UTLYSNING FORKJØPSRETT

Dette skjema skal benyttes ved utlysning av forkjøpsrett i VANSJØ BBL (huk av for type avklaring)

Fastprisavklaring: _____ Oppgi kjøpesum kr _____

Forhåndsavklaring: _____ Oppgi prisantydning kr _____

Dato for bud-aksept: _____

Andelens adresse: _____Andelsnr: _____

Borettslagets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Andelseiers epost: _____

Om salget forestås av andre (verge/bobestyrer e.l.) enn andelseier selv, vennligst oppgi flg:

Navn: _____

Adresse: _____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

OM KJØPER(E):
Kjøpers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse_____Postnr/poststed: _____

Epost: _____Telefon:_____

FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

Kjøpers medeiers navn: _____Eierbrøk:_____

Adresse: _____Postnr/poststed:_____

Epost: _____Telefon:_____

Medeiers FØDSELS (- OG PERSONNUMMER): _____

OVERTAGELSESDATO: _____
Søknad om godkjenning av ny andelseier utstedes automatisk etter avklaring av forkjøpsrett.
Meglers navn/adresse/postadresse/tlf: **Meglers referanse: _____**

FELLESVISNING FINNER STED DEN: _____/ _____ 20_____ kl: _____:_____

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbygelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om adresseendringer.

1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmets eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og
den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse
av medlemsbladet stanses.

3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger
å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.

5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under
oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 241 mandag 24.02.2025 kl. 20:00 - Vansjø BBL, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 6

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 6

Fra Vansjø BBL møtte Anita Nesselquist

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Anita Nesselquist

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lars C Knutsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 er kr: 50.000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Morten Brennum

Styrets E-post: **oslov241.bs@mittvbbl.no**

5.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Lars Christian Knutsen

Valgt ble:

Valgt ble:

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Trine Lise Knutsen

Gjenstående i styret er:

Styremedlem, Eddie Otto Nygaard, Valgt fra 27.02.2024, Valgt for 2 år

Anita Nesselquist
Møteleder/sekretær

Lars Christian Knutsen
Protokollvitne



Innkalling

til

Ekstraordinært årsmøte

i

Sameiet Osloveien 241

Onsdag 05.11.2025

Klokken: 18:00

Sted: Trappeoppgangen

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025 Sameiet Osloveien 241

Alle sameiere i Sameiet Osloveien 241 innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Onsdag 05.11.2025
Klokken: 18:00
Sted: Trappeoppgangen

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Sameiet Osloveien 241

Sameiet Osloveien 241 bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Sameiet Osloveien 241.

Dette medfører at sameie må velge ny revisor. Et valg av revisor må skje på et årsmøte i sameie .

Sameiet Osloveien 241 er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Sameiet Osloveien 241.

Vansjø Boligbyggelag avholdt ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2025, og valgte PwC Assurance AS, med org.nr. 834 836 912 som ny revisor. Dette selskapet skal endre navn til Tell AS.

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for Sameiet Osloveien 241 i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om Sameiet Osloveien

241 .

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Sameiet Osloveien 241. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Forslag til vedtak: **Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell AS, velges som ny revisor for Sameiet Osloveien 241**

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 31.10.2025

Med hilsen Sameiet Osloveien 241/

Vansjø Boligbyggelag

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Osloveien 241,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på ekstraordinært årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET OSLOVEIEN 241

Sist endret 2. juli 2013

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Ordensreglene ble tatt opp til eventuell revidering på årsmøtet 2014.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke benyttes vaskemaskiner/tørketromler, spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Eierne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i vinduer/yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Eierne kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. eierseksjonsloven § 19. Overlating av bruken reduserer ikke sameiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på gårdsplassen men uten at det er til hinder for parkering og inngangspartier.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har en egen parkeringsanvisning for beboerne. Disse tas først i bruk før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering utenom anviste plasser er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Tømming av kattesand skal gjøres i søppelkasser.

7. Andre bestemmelser

- Trappevask: Alle beboerne har plikt til trappevask og skal gjennomføre den på en tilfredsstillende måte til riktig tidspunkt (se trappevask lister).
- Plenklipping: Alle eiere har plikt på å klippe den gressplenroden som er anvist på plenklippoversikten. Plenen må i perioden 1. mai til 1. oktober klippes minst 1 gang per uke.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Sameiet Osloveien 241

Mandag 02.03.2026
Klokken: 19:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 241

Dato: Mandag 02.03.2026
Klokken: 19:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 1 år
- 5.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

5.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 16.02.2026

Sameiet Osloveien 241

Årsmelding Sameiet Osloveien 241 for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Morten Brennum, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 1 år
- Styremedlem, Lars Christian Knutsen, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Eddie Otto Nygaard, Valgt fra 27.02.2024, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Trine Lise Knutsen, Valgt fra 24.02.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 24.02.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, Morten Brennum
- Styremedlem, Eddie Otto Nygaard
- Varamedlem, Trine Lise Knutsen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025/26: 2

Antall behandlede saker i perioden: 6

Andre møter som er avholdt

Sporadisk dialog vedr. dugnader, snøbrøyting osv.

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 11 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 991570918, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Osloveien 241 har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Osloveien 241 er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Sameiet Osloveien 241 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Omsatte leiligheter i Sameiet Osloveien 241 i 2025: 0

Ansatte i selskapet: 0

Antall faste ansatte i Sameiet Osloveien 241 i 2025:0

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

Antall andre personer i Sameiet Osloveien 241 som har mottatt lønn i 2025:

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2025:

Siden årsmøtet mandag 24.02.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Sluttførte byttet av lamper i fellesarealer

Siden årsmøtet mandag 24.02.2025 har Sameiet Osloveien 241 utført følgende vedlikehold:

- Dugnad. Beskjæring av hekk.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Osloveien 241 i 2026:

- Innhente tilbud på energi oppgraderingsrapport
- Planlegge fasaderehabilitering.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Sameiet Osloveien 241 i 2026:

- Nytt felles brannvarslingsanlegg.

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

- Snømåking

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Sameiet Osloveien 241

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2026

RESULTATREGNSKAP 2025 Sameiet Osloveien 241

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		474 144	421 344	474 144	501 600
Andre driftsinntekter	1	56 280	56 280	56 280	59 880
SUM INNTEKTER		**530 424**	**477 624**	**530 424**	**561 480**
KOSTNADER					
Styrehonorar		50 000	40 000	40 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		7 050	5 640	5 640	7 050
Strøm		16 073	18 399	20 000	15 000
Renhold		18 000	11 313	0	18 000
Vedlikehold bygg		3 319	390	40 000	40 000
Vedlikehold VVS		0	26 250	60 000	20 000
Vedlikehold elektro		0	25 462	110 000	110 000
Vedlikehold utvendig anlegg		59 226	29 717	40 000	30 000
Revisjonshonorar	0	7 000	6 500	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		36 678	32 928	36 675	37 317
Andre konsulenttjenester		19 900	0	10 000	0
Årsavgift TV/Internett		59 006	62 858	57 750	63 000
Forsikringer		66 505	57 788	71 600	71 600
Kommunale avgifter		106 440	86 187	106 000	115 000
Andre driftskostnader		3 463	3 701	5 000	7 000
SUM KOSTNADER		**452 660**	**407 132**	**609 665**	**591 467**
DRIFTSRESULTAT		**77 764**	**70 492**	**-79 241**	**-29 987**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		21 830	21 473	15 000	15 000
Utbytte Gjensidige		6 420	5 336	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**28 250**	**26 809**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**106 014**	**97 301**	**-64 241**	**-14 987**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	97 301	0	0
SUM OVERFØRINGER		**106 014**	**97 301**	**-64 241**	**-14 987**

BALANSE 2025 Sameiet Osloveien 241

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	1 368	22 612
Andre restanser	7 220	10 573
Andre fordringer	86 900	80 575
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	803 975	675 430
SUM OMLØPSMIDLER	**899 464**	**789 190**
SUM EIENDELER	**899 464**	**789 190**

BALANSE 2025 Sameiet Osloveien 241

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	713 041	713 041
Årets resultat	106 014	0
SUM EGENKAPITAL	**819 055**	**713 041**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	0	139
Leverandørgjeld	80 408	76 010
SUM KORTSIKTIG GJELD	**80 408**	**76 149**
SUM GJELD	**80 408**	**76 149**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**899 464**	**789 190**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Morten Brennum	Lars Christian Knutsen	Eddie Otto Nygaard
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**713 041**	**615 740**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	106 014	97 301
B. Årets endring disponible midler	**106 014**	**97 301**
C. Disponible midler UB	**819 055**	**713 041**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	56 280	56 280
Sum	**-56 280**	**-56 280**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Osloveien 241.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Osloveien 241

Styreleder	Morten Brennum (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Lars Christian Knutsen (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Eddie Otto Nygaard (sign.)	23.01.2026

Til årsmøtet i Sameiet Osloveien 241

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Osloveien 241 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 16. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Budsjett i år og neste Sameiet Osloveien 241

	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekt		
OPPGRADERING AV TV ANLEGG	56 280	59 880
FELLESKOSTNADER	474 144	501 600
RENTEINNTEKTER	15 000	15 000
Sum inntekter	**545 424**	**576 480**
Kostnader		
STYREHONORAR	40 000	50 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	7 050
STRØM	20 000	15 000
RENHOLD	0	18 000
VEDLIKEHOLD BYGG	40 000	40 000
VEDLIKEHOLD VVS	60 000	20 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	110 000	110 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	40 000	30 000
REVISJON	7 000	7 500
FORRETNINGSFØRERHONORAR	36 675	37 317
JURIDISK/TEKNISK BISTAND	10 000	0
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	57 750	63 000
FORSIKRINGSPREMIER	71 600	71 600
KOMMUNALE AVGIFTER	106 000	115 000
ANDRE KOSTNADER	5 000	7 000
Sum kostnader	**609 665**	**591 467**
Resultat	**-64 241**	**-14 987**

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Osloveien 241,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 02.03.2026.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Sameiet Osloveien 241

Mandag 24.02.2025

Klokken: 20:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store

Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Osloveien 241

NB! Ny dato!

Dato: Mandag 24.02.2025

Klokken: 20:00

Sted: Vansjø BBL, Varnaveien 34

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 1 år
- 5.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

5.2 Valg av 1-3 styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 13.02.2025

Sameiet Osloveien 241/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Sameiet Osloveien 241 for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Morten Brennum, Valgt fra 27.02.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Lars Christian Knutsen, Valgt fra 19.04.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Eddie Otto Nygaard, Valgt fra 27.02.2024, Valgt for 2 år

Styret består av ingen kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Trine Lise Knutsen, Valgt fra 27.02.2024, Valgt for 1 år

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Morten Brennum

Styremedlem, Lars Christian Knutsen

Varamedlem, Trine Lise Knutsen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 4

Andre møter: Styret har hatt diverse kontakt igjennom året.

Antall behandlede saker i perioden: 14

Andre møter som er avholdt

Har vært møter på stedet vedr oppmåling og vedlikeholdsarbeid

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 11 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 991570918, og ligger i Moss kommune.

Sameiet Osloveien 241 har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Sameiet Osloveien 241 er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Sameiet Osloveien 241 forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Sameiet Osloveien 241 i 2024:

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

Antall andre personer i Sameiet Osloveien 241 som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplasser:

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

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden årsmøtet tirsdag 27.02.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Brøyteavtale
Inngått trappevaskavtale
Bestilt ny rammesøknad da den gamle gikk ut.
Tilbud fellesbrannvarsling
Utført kartoppmåling

Bestilt kartlegging/utbedring av ventilasjon(felles som må separeres pga. lukt/brann problematikk)
Nye lyskilder i fellesarealer
Omgjøring av toalettrom til vaskekott. Fjernet toalett og montert ny vvb og utslagsvask.
Utbedring av avløpsrør i vaskekott da det var sprekk i røret og lekkasje.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Sameiet Osloveien 241 i 2025:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Sameiet Osloveien 241 i 2025:

- det er søkt rammetillatelse for fasade endring og etterisolering
- det bør anskaffes nytt anlegg for varsling av brann.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen

forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Sameiet Osloveien 241

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

RESUL TATREGNSKAP 2024 Sameiet Osloveien 241

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		421 344	401 544	421 344	474 144
Andre driftsinntekter	1	56 280	138 542	56 280	56 280
SUM INNTEKTER		477 624	540 086	477 624	530 424
KOSTNADER					
Styrehonorar		40 000	30 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	4 230	5 640	5 640
Strøm		18 399	21 462	21 500	20 000
Renhold		11 313	0	0	0
Vedlikehold bygg		390	0	50 000	40 000
Vedlikehold VVS		26 250	0	10 000	60 000
Vedlikehold elektro		25 462	3 544	30 000	110 000
Vedlikehold utvendig anlegg		29 717	34 922	30 000	40 000
Revisjonshonorar	0	6 500	6 000	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		32 928	29 178	32 925	36 675
Andre konsulenttjenester		0	16 500	20 000	10 000
Årsavgift TV/Internett		62 858	66 194	56 280	57 750
Forsikringer		57 788	49 213	60 000	71 600
Kommunale avgifter		86 187	48 226	86 000	106 000
Andre driftskostnader		3 701	4 029	5 000	5 000
SUM KOSTNADER		407 132	313 497	453 845	609 665
DRIFTSRESUL TAT		70 492	226 589	23 779	-79 241
FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.					
Renteinntekter		21 473	14 915	15 000	15 000
Rentekostnader		0	7 113	0	0
Utbytte Gjensidige		5 336	3 308	0	0
RESUL TAT AV FINANSINNTEKT . OG -KOSTN.		26 809	11 110	15 000	15 000
ÅRSRESUL TAT		97 301	237 700	38 779	-64 241
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	237 700	0	0
SUM OVERFØRINGER		97 301	237 700	38 779	-64 241

BALANSE 2024 Sameiet Osloveien 241

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	22 612	17 749
Andre restanser	10 573	8 373
Andre fordringer	80 575	75 147
BANKINNSKUDD OG KONT ANTER		
Bank	675 430	600 852
SUM OMLØPSMIDLER	789 190	702 121
SUM EIENDELER	789 190	702 121

BALANSE 2024 Sameiet Osloveien 241

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	615 740	615 740
Årets resultat	97 301	0
SUM EGENKAPITAL	713 041	615 740
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	139	10 354
Forskudd	0	374
Leverandørgjeld	76 010	75 653
SUM KORTSIKTIG GJELD	76 149	86 381
SUM GJELD	76 149	86 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	789 190	702 121

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Morten Brennum	Lars Christian Knutsen	Eddie Otto Nygaard
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	615 740	501 442
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	97 301	237 700
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-123 402
B. Årets endring disponible midler	97 301	114 298
C. Disponible midler UB	713 041	615 740

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3252 OPPGRADERING AV TV ANLEGG	56 280	58 680
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	0	79 862
Sum	-56 280	-138 542

Resultat og balanse med noter for Sameiet Osloveien 241.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Osloveien 241

Styreleder	Morten Brennum (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Eddie Otto Nygaard (sign.)	29.01.2025
Styremedlem	Lars Christian Knutsen (sign.)	10.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Osloveien 241

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Osloveien 241 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 12. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-12 15:26

This document package contains:

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

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

Budsjett i år og neste Sameiet Osloveien 241

	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt		
OPPGRADERING AV TV ANLEGG	56 280	56 280
FELLESKOSTNADER	421 344	474 144
RENTEINNTEKTER	15 000	15 000
Sum inntekter	**492 624**	**545 424**
Kostnader		
STYREHONORAR	40 000	40 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	5 640
STRØM	21 500	20 000
VEDLIKEHOLD BYGG	50 000	40 000
VEDLIKEHOLD VVS	10 000	60 000
VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	30 000	110 000
VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	30 000	40 000
REVISJON	6 500	7 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	32 925	36 675
JURIDISK/TEKNISK BISTAND	20 000	10 000
ÅRSAVGIFT TV OG INTERNETT	56 280	57 750
FORSIKRINGSPREMIER	60 000	71 600
KOMMUNALE AVGIFTER	86 000	106 000
ANDRE KOSTNADER	5 000	5 000
Sum kostnader	**453 845**	**609 665**
Resultat	**38 779**	**-64 241**

MIN SIDE FOR BEBOERE I BORETTSLAG OG SAMEIER



Du er registrert som eier i et boligselskap forvaltet av Vansjø Boligbyggelag. På neste side finner du informasjon om hvordan du kan opprette Min side.

Hva er Min side og hva finnes her?

- **Min bolig:** Oversikt over felleskostnader og faktura. Søke og registrere utleie. Kontaktinfo til styret. Oversikt over andel fellesgjeld. Mulighet for å melde inn saker til årsmøte/generalforsamling mm.
- **Mitt boligselskap:** Oversikt over hvem som sitter i styret. Digitale oppslag fra styret. Innkallinger og protokoller. Informasjon om populære temaer som styret har lagt ut. Årshjul, Booking av felleslokaler og utstyr mm.
- **Mitt medlemskap:** Medlemskort. Medlemsfordeler. Tilgjengelig bonus. Registrerte bankkort. Boliger på forkjøp.
- **Mitt boligbyggelag:** Nyheter og informasjon fra VBBL. Kurs og opplæring (beboerskolen).
- **Profil og samtykker:** Din registrerte kontaktinfo. Adresse. Kontonummer. Påloggingsinformasjon, med mulighet til å endre e-post, tlf. nr. og passord. Slette bruker.
- **Postkasse** (konvolutt).

Når du har opprettet Min side, tas du til **«profil og samtykker».**

VEILEDER TIL MIN SIDE

Elektronisk kommunikasjon knyttet til din bolig:

Vansjø Boligbyggelag publiserer forhåndsvarsel, innkalling og protokoll digitalt til Min side.
I tillegg publiseres annen viktig og nyttig informasjon. Eks årsoppgave og nyheter fra VBBL.
Styret i boligselskapet kan publisere digitale oppslag og temaer, samt sende meldinger (ikke SMS) fra styreportal til Min side.
Huker du av og reserverer deg mot elektronisk kommunikasjon her, vil du **ikke motta varsel** når VBBL eller styret legger ut viktige dokumenter og informasjon som gjelder din bolig.

Samtykke til elektronisk kommunikasjon knyttet til ditt medlemskap:
Ved å huke av, samtykker du til at boligbyggelaget kan sende deg nyhetsbrev, markedsinformasjon og tilbud på e-post, SMS og SOME, samt å bli oppringt av VBBL og våre samarbeidspartnere.
NB! Viktig å skille mellom forskjellen på disse to.

For opprettelse av Min side, benytt URL: https://vansjobbl.bbl.no/minside
For å kunne opprette Min side må VBBL ha registrert riktig tlf. nr. og/eller e-post på deg.

- Trykk på Opprett ny bruker
- Fyll inn e-post eller mobil
- Registrer passord (minimum 8 karakterer)
- Bekreft
- Du vil nå motta en kode på e-post eller mobil (4 siffer)
- Legg inn mottatt kode (fra e-post eller mobil) i registreringsbildet du har oppe
- Bekreft

Du kan nå logge inn. Vipps innlogging er også mulig. Lykke til!

Om du får feilmelding, kan det være at vi ikke har riktig informasjon på deg.
Kontakt oss:
Telefon: 95 26 62 00
E-post: post@vbbl.no

Åpningstider
Mandag-fredag: 09:00-14:30

Last ned vår App. Da får du Min side lett tilgjengelig.
Scann QR-koden med kameraet på mobilen din, eller gå manuelt inn i App store/Google play og søk opp appen: VBBL

App Store:

Google Play:

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Sameiet Osloveien 241,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 24.02.2025.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Vedtekter
for
Sameiet Osloveien 241

Kap. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1. Navn
Sameiets navn er sameiet Osloveien 241. I disse vedtekter heretter benevnte Sameiet.

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnt. 3, bnr. 1329 i Moss Kommune.

§ 1-2. Formål
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 2-1. Fysisk råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full råderett over sin seksjon. I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis brukt til.

§ 2-2. Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3 og 2-4.

§ 2-3. Godkjenning av sameiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle, når det foreligger saklig grunn til det.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan Ikke oppløses.

§ 2-4. sameiets panterett i den enkeltes seksjon
De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

Kap. 3. SAMEIERMØTET/ÅRSMØTE

§ 3-1. Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte, med et varsel på minst 8 og høyt 20 Dage. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på sameiermøtet.

For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2. Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles med en kortene frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

§ 3-3. Stemmerett - fullmakt
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier; Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av regnskapet.
3. Budsjett.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg av både styremedlemmer og styreformann særskilt.
6. Årlig vedlikeholdsprogram
7. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen og underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende sameiere som er valgt på sameiermøtet. Protokollen skal gjøres tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 3-5. Stemmeregler - ugildhet
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved 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 utover vanlig forvaltning.
E. Samtykke til ending av formål for en eller flere brukerenheter fra boligformål til et annen formål eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 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% av de årlige fellesutgiftene.
H. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

A. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike (se vedlagte rode-fordeling for plenklipping.)
B. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
C. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning ha alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kap. 4. STYRET

§ 4-1. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består fra 3 til 5 medlemmer, eventuelt 1 varamedlem. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styret leder velges særskilt.

Styret leder velges hvert år mens øvrige medlemmer sitter i en periode på 2 år med alternerende valgår.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansatte, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-2. Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv, eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-3. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styrets leder, samt ett styremedlem gis fullmakt av styret til å representere sameiene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 4-5. Revisor
Som sameiets revisor, er PWC valgt .

Kap. 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1. Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Som felleskostnader anses bl. a.:

A. Forsikring av eiendommen
B. Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og eiendommen forøvrig.
C. Lys og oppvarming av fellesarealer
D. Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar.

Den enkelte sameier skal innbetale et á kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr; eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for denne og skal utføre vedlikeholdet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameiere eller sameiet.

Vedlikeholdet omfatter all utskiftning, oppussing, istandsetting og fornyelse av bl.a dører, ruter, vinduer, verandadører, låser, nøkler, elektriske ledninger og anlegg fra om med hovedsikringen, tv-kabel/nettverk fra forgreningspunkt til leiligheten, servanter, vannbeholdere, kjøkken- og baderominnredninger, klosetter sant innvendig avløpsledninger til egen vannlås og vannledning fra og med stoppekran. Sluk og avløp må holdes åpne. Det må ikke brukes salt til tining av is på terrasser.

Alt arbeid med vann og avløp og elektriske installasjoner må utføres av faglig kvalifisert/autorisert personell.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

§ 5-3 Sameiets vedlikeholdsplikt av fellesarealene
Sameiet skal holde bygning og eiendom for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til boligen og garasje slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameiere eller annen bruker av boligen.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller sine plikter.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige à kontorbeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre/fastsette husordensreglene. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Brukerne plikter å følge de gjeldende husordensregler (se vedlagt).

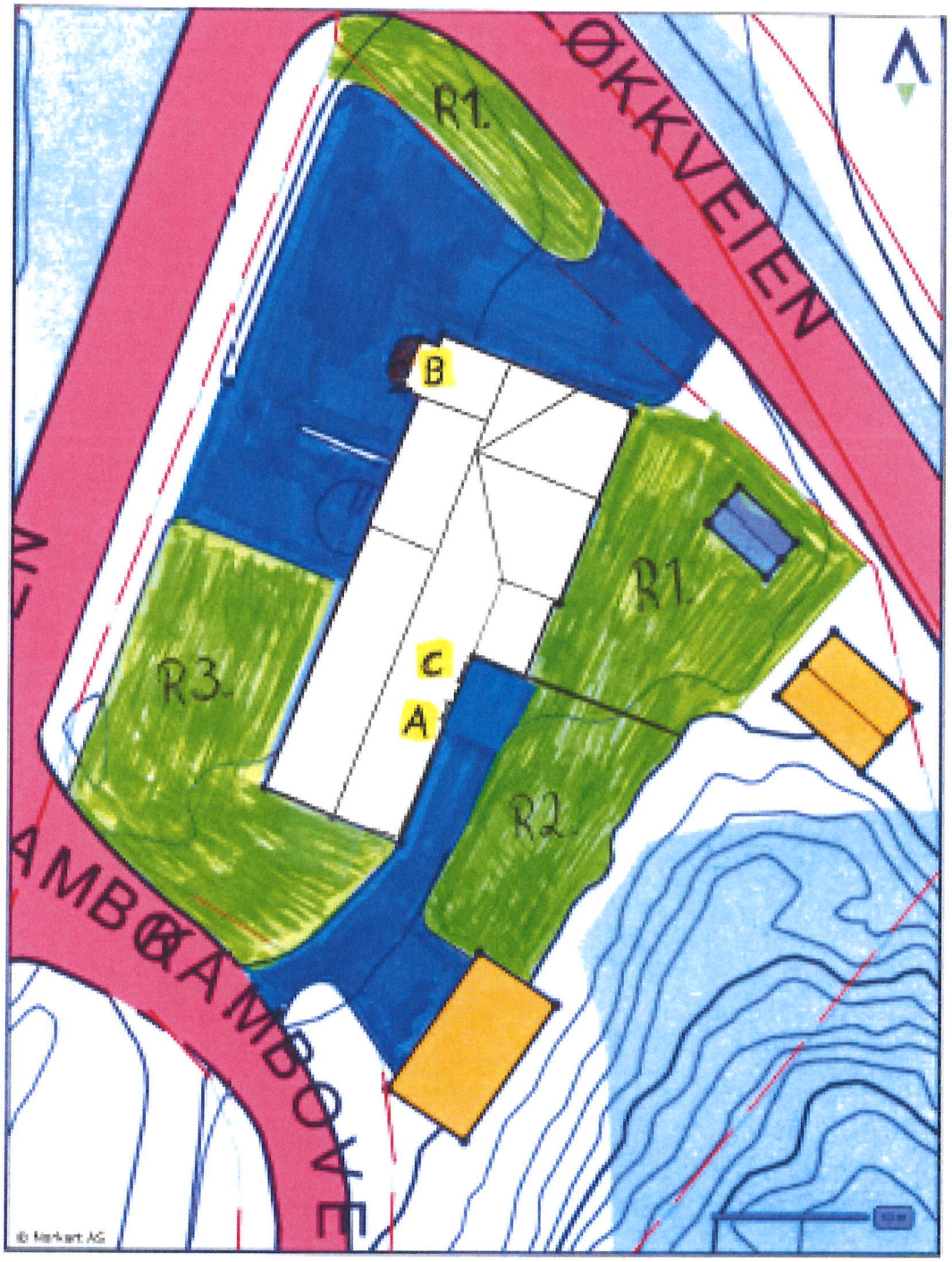
§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Første gang vedtatt 24. mai 2007.
Revidert 3. mars 2015.
Revidert 28. mars 2019

Ansvarsområder gressklipping m.m.:
Oppgang A – Rode (R3): Seksjon nr: 3, 4, 6 og 7
Oppgang B – Rode (R1): Seksjon nr: 1, 2, 5, 8 og 9
Oppgang C – Rode (R2): Seksjon nr: 10 og 11



Proptech Group As

Deres ref.: Propr Vår ref.: 147/10 Moss 18/5-26

VEDR.: OSLOVEIEN 241 A **I** SAMEIET OSLOVEIEN 241 **I MOSS KOMMUNE**
ORG.NR. 991 570 918
SEKSJON NR. 10
HJEMMELSHAVERE: REGINE VICTORIA HOLT

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 90998450 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 4.299,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 2.568,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 74.460,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 18/5 *kr 0,-.*

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

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

Konferer med styreleder i sameiet: Morten Brennum
Epost styret: oslov241.bs@mittvbbl.no

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 1329, Seksjonsnummer 10 i 3103 MOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	18.05.2026 kl. 16.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	18.05.2026 kl. 16.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/554312-1/200 31.05.2023 12:14

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 330 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOLT REGINE VICTORIA
FØDT: 09.10.1993
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1954/3439-1/87 13.10.1954

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 1329 FNR: 0 SNR: 7

1957/1500-1/87 13.05.1957

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om "Hungerholdbekken"
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 3 BNR: 1329 FNR: 0 SNR: 7

2026/429735-1/200 20.04.2026 15:07

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 460 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1957/1467-1/87 09.05.1957 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
PARSELL AV GNR 3 BNR 1899
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/5353-1/87 16.11.1963 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
PARSELL AV GNR 3 BNR 1899
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11445-1/87 25.11.2004 **RESEK/DELING AV SEKSJON**
Oppdeling av:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 400/752

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/752

2006/323001-1/200 06.07.2006 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/821

2020/19800-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0104 GNR: 3 BNR: 1329 FNR: 0 SNR: 10

2024/677983-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3002 GNR: 3 BNR: 1329 FNR: 0 SNR: 10

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.02.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/821	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/1329, 3/1329/0/1, 3/1329/0/2, 3/1329/0/3, 3/1329/0/4, 3/1329/0/5, 3/1329/0/6, 3/1329/0/7, 3/1329/0/8, 3/1329/0/9, 3/1329/0/10, 3/1329/0/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/1329, 3/1329/0/1, 3/1329/0/2, 3/1329/0/3, 3/1329/0/4, 3/1329/0/5, 3/1329/0/6, 3/1329/0/7, 3/1329/0/8, 3/1329/0/9, 3/1329/0/10, 3/1329/0/11
Seksjonering Seksjonering	07.02.2005			3/1329, 3/1329/0/10

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLT REGINE VICTORIA F091093*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Osloveien 241A 1538 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Osloveien 241A	H0102	3/1329/0/10	70	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Osloveien 241 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1538 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	703 Nøkkeland nord	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	6 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145678897		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	
2	145678897	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	27.02.2004

1: Bygning 145678897: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	935
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	935
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		26.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Osloveien 241A	H0102	3/1329/0/10	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	185	0	185	0	0	0
H02	4	250	0	250	0	0	0
H01	4	250	0	250	0	0	0
U01	0	250	0	250	0	0	0

2: Bygningsendring 145678897-1: Påbygg, Ferdigattest 27.02.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	73
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.09.2001	13.01.2004	
Igangsettingstillatelse	01.10.2001	30.10.2006	
Ferdigattest	27.02.2004	30.10.2006	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	73	0	73	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/1329

Bruksnavn		Beregnet areal	2581.7
Etablert dato	24.09.1954	Historisk oppgitt areal	2561,6
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6594015.91	595946.82		Ja	2581.7	

Utskriftsdato: 15.05.2026

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.**	1329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Osloveien 241A, 1538 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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
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

15.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	3	Bnr.:	1329	Fnr.:		Snr.:	10
Adresse:	Osloveien 214 A						

2000 Legalpant

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

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader :

Utskriftsdato: 15.05.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Osloveien 241A, 1538 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Eiendomsskatt	2 415,00 kr
Sum	**2 415,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1174600 prom	2.38	1/1	0 %	2 796,00 kr	836,67 kr
					Sum	**2 796,00 kr**	**836,67 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Osloveien 241A, 1538 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** 2 582 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig
	Delareal 1 474 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	660 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	1 379 m^2
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	370
Navn	Områdeplan for Kambo
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/754/211116%20Planbestemmelser%20Kambo%20Bystyret141116.pdf
Delarealer	**Delareal** 225 m^2 **Formål** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Feltnavn** o_S

Id	205
Navn	Kambo - Nøkkeland. Revidert plan med utvidet reg.grense mot nord.
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/155/best205.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 349 m^2 **Formål** Forretning/Kontor
	Delareal 7 m^2 **Formål** Annen veigrunn

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

Bjr-168-85-2
Rjr-41-85

REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NØKKELAND (NORDRE DEL), KAMBO

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Område for boligbebyggelse

   a) All bebyggelse skal være småhusbebyggelse i inntil 1 1/2 etasje, eventuelt med underetasje, der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

   Utnyttelsesgrad

   På tomtene tillates boliger oppført med et brutto gulvareal på inntil 25 % av tomtens netto størrelse, og garasjer med en grunnflate på inntil 36 m^2.
   Husplassering fastsettes av bygningsrådet.

   b) Våningshus og garasje på samme eiendom skal i form, materiale og fasadebehandling ha enhetlig preg.

   c) Det skal på hver tomt være plass for garasje og minimum én biloppstillingsplass. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense når planen ikke gir anvisning på plassering.

   d) Eksisterende vegetasjon på den enkelte tomt skal i størst mulig grad bevares.

3. Terrassebebyggelse

   a) Terrassert boligbebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0,35, og bolighøyden skal ikke noe sted overstige 2 etasjer over terreng.

   b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, enten som parkeringshus eller parkering i underetasje.
   Det skal avsettes areal for 1 garasjeplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet.

4. Friområder

   a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) I friområdene er det ikke tillatt å fjerne den eksisterende vegetasjon utover vanlig skjøtsel for å vedlikeholde skogen. Skjøtselen skal ta sikte på å skape attraktive friområder hvor det tas hensyn til områdenes særpreg og funksjon. Vanlig skogsdrift med flatehogst tillates ikke.

5. Trafikkområde

a) I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg med fortau/ eventuelt separat gang- og sykkelveg, og med avkjørsler til byggeområdet som vist på planen.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Vegens utforming, stigningsforhold og frisiktsoner skal være i henhold til vegnormen.

6. Industriområde

a) I industriområdet tillates ikke virksomhet som frambringer sjenerende røyk, lukt eller støy.

b) Industrianlegget skal avskjermes mot de tilstøtende boligområder med passende beplantning i samråd med bygartneren.

c) Innhengning skal i den grad det er mulig, skje i form av beplantning.

d) Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn i takt med behovet.

e) Industribebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0,3 i inntil 2 etasjer eller maksimal gesimshøyde 7 m.

7. Støyskjermsone

I støyskjermsonene anbringes skjermvegger eller voller, eventuelt en kombinasjon av disse.
Skjermingen skal medføre at utendørsareal innenfor byggelinje ikke vil få et høyere støynivå enn 55 db (A).

Skjermingen skal være utført innen området tas i bruk til boligbygging, senest innen 1989.

8. Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal godkjenne gesims- og sokkelhøyder, materialer og farger på hus og takflater, og kan for grupper av hus fastsette takform og takvinkler.
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at byggefeltet får en harmonisk utforming.

b) Før byggemelding behandles, skal det foreligge bebyggelsesplaner som viser bygningens plassering og utforming, avkjørsel til offentlig veg og nødvendige biloppstillingsplasser på egen grunn. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for utomhusarealene som skal gis en tiltalende utforming og behandling.

c) Gjerde, innhengninger, forstøtningsmurer, plassering, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

d) Innenfor de inntegnede frisiktssoner er det ikke tillatt å plassere innretninger og planter som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom kjørebanene.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for trafikk eller naboer. Eksisterende vegetasjon av verdi for strøkets karakter skal i størst mulig grad bevares.

f) Bygningsrådet kan, når særskilte grunner taler for det, dispensere fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Moss kommune.

g) I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Moss kommunes vedtekter til bygningsloven.

h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

Bystyresak nr 32/88

Vedtatt av Moss bystyre i møte 22. mars 1988.

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEPLAN FOR KAMBO I MOSS KOMMUNE
VEDTATT I MOSS BYSTYRE 14.11.2016

PlanID 370 i kommunens register

Revisjonsoversikt

Revi-sjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbei-det av	Kontrol-lert av	Godkjent av
00	26.02.15	Planutkast til grunn for drøftingsmøter	OJSK	RAS	RAS
01	15.05.15	Revisjon etter drøftingsmøter og ferdigstilling av konsekvensutredninger for trafikk, teknisk infrastruktur og landskap	-	-	-
02	07.07.15	Revisjon 2. møteserie	-	STEA	-
03-05	---	Diverse endringer	-	-	-
06	09.06.16	Endringer etter offentlig høring	-	-	-
07	10.10.16	Oppdatering etter 2. gangs ettersyn.	-	-	-
08	21.11.16	Fjernet tekst «fyrhuset»	-	-	-

1. Formål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en knutepunktutvikling rundt Kambo stasjon. I tillegg skal følgende prinsipper legges til grunn i utviklingen av området:

- Sammenhengende boligområder
- Blågrønnstruktur
- Allmennhetens tilgjengelighet

2. Avgrensning

Dette dokumentet utgjør planbestemmelser for områdeplan for Kambo slik området er avgrenset i plankartet.

3. Veiledning

Områdeplanen omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende dersom ikke annet er angitt

De juridisk bindende bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-7.

4. Forholdet til andre planer

Følgende reguleringsplaner oppheves i forbindelse med reguleringen:

PlanID i kommunens register	Vedtaksår	Plannavn
236	1993	Kambo – området mellom sjøen, Nso, Nsb mv

Resterende planer innenfor planområdet skal fortsette å gjelde. Ved motstrid med andre planer gjelder sist vedtatte plan der ikke annet er bestemt.

5. Vilkår for gjennomføring

5.1 Plankrav

Alle byggefelt skal inngå i detaljreguleringsplan før det kan søkes igangsettingstillatelse for tiltak innenfor delområdene.

For hvert byggeområde skal det utarbeides én samlet detaljreguleringsplan. Dette er likevel ikke til hinder for at flere byggeområder inngår i en felles plan.

Områdene som detaljeres i områdeplanen er unntatt fra kravet om senere detaljregulering da disse er tilstrekkelig detaljert i plankartet:

- BB1-3 - Møllebakken 19
- BF1-2 og BKS2 – Mølleåsen
- del av FKI – Karosserifabrikken: Gnr/bnr 3/1231

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det utredes og dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur (skole og barnehage).

Alle tiltak som berører fylkesveg 311 (Osloveien) skal inngå i detaljert byggeplan.

5.2 Krav om Utomhusplan

Sammen med detaljreguleringsplan skal legges frem utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal angi bygninger, veger for gående, syklende og kjørende, plasser, beplantning, terreng, avfall, gjerder, belysning, innhold i friområder og fellesområder inkl. lekeplasser, renovasjon, siktlinjer m.m. og være i målestokk 1:500.

Med detaljreguleringsplan kan kommunen kreve at det legges frem 3D-visualisering, både oversiktsbilder, fra bakkeplan (øyehøyde) samt siktlinjer.

5.3 Rekkefølgekrav

Dette kapittelet angir rekkefølgekrav knyttet til utbygging.

5.3.1 Før det kan søkes igangsettingstillatelse om utbygging i de enkelte felt, skal følgende være godkjent:

- Utomhusplan

- Utbyggingsavtale jf. pbl § 17 og kommunens vedtak om justeringsrett 24.09.2012.
- Prinsipplan for håndtering av overvann
- Dokumentasjon av kapasitet og prinsipielle løsninger for teknisk infrastruktur og overvann.
- Byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveg 311 (godkjenning skal foreligge fra Statens vegvesen).

For områder der det foreligger mistanke om forurensning, skal det før det kan gjøres tiltak i grunnen være gjennomført en vurdering av grunnundersøkelser med hensyn til forurensing. Evt. påvist forurensing må være behandlet/fjernet i henhold til krav fra forurensningsmyndigheten. Der det finnes grunnforurensning skal det i en særskilt *tiltaksplan* redegjøres for hvordan spredning av forurensning skal unngås, og hvilken miljøkvalitet grunnen, ev. sjøarealet, skal ha etter at tiltaket er gjennomført. Tiltaksplanen skal utarbeides i henhold til forurensningsforskriftens regler.

For alle felt berørt av faresone for kvikkleire (jf. hensynssonekart) skal det før det utføres tiltak være utført geoteknisk vurdering. Det skal gjøres påfølgende undersøkelse og avbøtende tiltak der vurderingen finner det nødvendig. Undersøkelsen og vurderingen skal gjøres i henhold til enhver tid gjeldende veileder fra NVE, og av fagkyndig person.

Utbedring av kryss Osloveien x Kulpeveien/Marinaveien
Når det fremmes forslag til detaljreguleringsplaner for byggeområdene: B1, B1b, B2, BAH1-2, BKS1, B3, B4, BK1, BK2 og B5 skal planen legges frem for Statens vegvesen som vurderer hvorvidt krysset må utbedres før igangsettingstillatelser kan gis innenfor feltene.

Dersom Vegvesenet bestemmer at det ikke er behov for å gjennomføre tiltak på dette tidspunkt, skal denne vurderingen gjøres på nytt før hvert nytt felt innenfor planområdet får igangsettingstillatelser.

Utbedring av kryss Osloveien x Møllebakken
Før det kan gis igangsettingstillatelse til nybygg eller bruksendring innenfor områdene FKI, BB1-3, BKS2, BAH3, BF1-2, skal Statens vegvesen vurdere hvorvidt tiltaket utløser behov for utbedring av krysset.

Etablering av nytt kryss Osloveien x fremtidig adkomst område B5
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor B5 skal det være opparbeidet ny adkomst i henhold til anbefaling i trafikkanalysens 6.1.2

Trolldalsbekken elvepark
Før det gis brukstillatelse innenfor områdene B1, B1b, B2, BAH1-2, BKS1, B3, B4, BK1, BK2, B5, BB1-3, BAH3 og B1-4, BKS2 skal Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet være opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013.

Skolevei/turvei langs Kambobekken/Marinabakken
Før det gis brukstillatelse innenfor områdene B1, B1b, B2, BAH1-2, BKS1, B3, B4, BK1, BK2 og B5 skal det være etablert skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien.

Fortau langs Møllebakkveien
Før det gis brukstillatelse innenfor områdene BB1-3, BAH3, BF1-4 og BKS2 skal det være etablert fortau langs Møllebakkeveien og fotgjengerkryssing av Osloveien.

G/s-veg Kambo stasjon-Møllebakken

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor område B5 skal det være opparbeidet g/s-veg langs Osloveien, fra eksisterende g/s-veg ved Kambo stasjon, til krysset Møllebakkveien x Osloveien.

G/s-veg Møllebakken-Kilsbakken

Før det kan gis igangsettingstillatelse i område N – Næringsbebyggelse skal det være opparbeidet g/s-veg forbi området som anvist i plankart.

5.3.2 Før det gis brukstillatelse for boliger, skal følgende være ferdigstilt og ha fått ferdigattest

- Teknisk infrastruktur dvs. veg, vann og avløp
- Renovasjonsløsning
- Kvartalslekeplass innenfor fastsatt avstand fra det enkelte del-felt jf. punkt om lekeplasser. Bestemmelsen omfatter ikke de detaljregulerte områdene i Møllebakken 19 og Mølleåsen da Sportsplassen inntil videre fungerer som kvartalslekeplass.
- Nærlekeplasser og uteoppholdsarealer innenfor hvert del-felt.
- Tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur generert av utbyggingen, herunder barnehage og skole.
- Eventuelle støybeskyttelsestiltak.
- Eventuelle avbøtende tiltak mot luftforurensning.

5.3.3 Øvrige rekkefølgekrav

- Offentlig turdrag langs sjøen skal bygges ut i takt med bebyggelsen langs fjorden. Turdraget o_TU1-2 skal senest være ferdig opparbeidet når det er gitt brukstillatelse på tilsammen 10 000 BRA innenfor byggeområdene BAH1-2, B1-2. Turdraget o_TU3 skal senest være ferdig opparbeidet når det er gitt brukstillatelse på tilsammen 10 000 BRA innenfor B4.
- Området o_AGH1-2 skal opparbeides samtidig med o_TU1-2.

6. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert. Ved motstrid mellom fellesbestemmelser og bestemmelser til de ulike del-felt har sistnevnte forrang.

Arealbruk følger definisjonene i gjeldende veileder, T-1490 der det ikke står noe annet i bestemmelsene. Ved tvil om en gitt bruk kan tillates innenfor et felt må ses til planbeskrivelsen og formålet med planarbeidet.

6.1 Grenser

Formålsgrenser slik de er tegnet i plankartet kan tillates justert i detaljplan. Justeringer av formålsgrenser skal begrunnes, og legges frem for kommunen for godkjenning.

Det er fastsatt 30 m. byggegrense mot jernbane og fylkesveg. Nye byggegrenser mot fylkesveg, jernbane og sjø fastsettes i detaljreguleringsplan. Det tillates likevel ikke byggegrense nærmere jernbanens spormidt enn 30m.

6.2 Utforming

Bebyggelsens takform, takvinkel og møneretning skal begrunnes i detaljreguleringsplan.

Alle publikumsbygg, samt en fastsatt andel av nye boenheter i henhold til utbyggingsavtale skal ha trinnfri adkomst og alle hovedfunksjoner på ett plan.

Sol-/skyggestudier skal brukes for å finne høyder på og avstander mellom bygningene som gir gode lysforhold og uteplasser.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak innenfor byggeområdene skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

6.3 Ute- og lekearealers størrelse og utforming

For områdene vest for jernbanen, ekskludert BAH1-2, skal det være avsatt minimum 25m^2 egnet areal til uteopphold per boenhet.

For BAH1-2 skal det være avsatt minimum 15m^2 egnet areal til uteopphold per boenhet.

For områdene øst for jernbanen skal det være avsatt minimum 30m^2 egnet areal til uteopphold per boenhet.

Uteareal kan være felles eller privat.

Fellesarealene skal primært ligge på bakkeplan. Areal til lek for barn skal ha førsteprioritet for bruk av areal på bakkeplan/inngangsplan. Deler av fellesarealene kan anlegges på

takterrasser/atrium på opparbeidet dekke så sant adkomst og arealer er universelt utformet i henhold til enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift.

I områder hvor kravet til uteoppholdsareal vanskelig lar seg gjennomføre, kan kommunen tillate at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal inngår i offentlige friområder som har maksimum 250 meter gangavstand fra boligene.

Der grenseverdier i T1442 (2012), eller senere veileder om støy i arealplanlegging, overskrides skal arealet ikke regnes med i uteoppholds-/leke areal. Uteareal brattere enn 1:3 skal heller ikke regnes med, men inngår som lekeareal dersom området er opparbeidet som akebakke, eller med andre funksjoner som gjør nytte av terrenget. Uteareal smalere enn 5 meter regnes kun med dersom området har spesielle kvaliteter i form av opparbeiding, solforhold eller lignende.

Ute- og lekeareal skal ha støynivå høyst Lden=55 dB. Minimum 50 % av arealet skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn.

Innenfor planområdet tillates kun etablering av ikke-allergene vekster. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Lekeplasser skal i detaljreguleringsplan anvises med eget arealformål SOSI 1610.

Innenfor planområdet skal det opprettes følgende typer lekeplasser jf. Rekkefølgebestemmelser:

Kvartalslekeplass:
Kvartalslekeplass skal utgjøre minst 1,5 daa per 150 boliger. Største tillatte avstand til bolig som plassen skal betjene er 250 meter målt til boligbebyggelsens inngang.

Nærlekeplass
Nærlekeplasser skal være minst 100 m^2 per 25 boliger og skal ikke ha en større avstand enn 100 meter fra boligbebyggelsens inngangsparti. Det skal være nærlekeplass innenfor alle del-felt der boligutbygging er tillatt.

6.4 Renovasjon

Renovasjon skal med unntak av B6, BB1-3 (Møllebakken 19), BF1-4 og BKS2 (Mølleåsen) bestå av nedgravde, eller delvis nedgravde, løsninger for alle byggefelt.

Renovasjonsløsninger skal inngå i utomhusplan.

6.5 Landskap

Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter. Støkkåsen skal fremstå tydelig i landskapet.

6.6 Veger og parkering

Hensynet til trygg og effektiv fremkommelighet for gående og syklende skal prioriteres i all planlegging i området. Der det er mulig skal det legges opp til snarveger og andre løsninger som gjør det attraktivt å velge gange og sykkel som transportform.

Veger skal bygges etter normene i Statens vegvesens håndbøker N-100 og N-200. Avvik fra disse må begrunnes.

I planområdet tillates følgende antall parkeringsplasser:

Formål	Bil	HC	Sykkel
Blokkbebyggelse	Maksimum 1 plass pr. leilighet, hvorav minimum 0,1 er gjesteparkering	Min. 10%	Minimum 2 plasser per leilighet. For boliger med 4 eller flere rom: 3 plasser per leilighet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum 1,5 plasser pr. bolig hvorav minimum 0,2 er gjesteparkering	Min. 5%	Minimum 2 plasser pr. bolig
Frittliggende boligbebyggelse	Maksimum 3 plasser pr. bolig		
Forretninger og detaljhandel	Maksimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA.	Min. 5%	Minimum 2 plasser pr. 100 m^2.
Kontorer	Maksimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA	Min. 5%	Minimum 2 plasser pr. 100 m^2
Barnehage	Maksimum 0,5 plass pr. årsverk	Min. 10%	Minimum 1 plass pr. årsverk.

Foruten parkering, skal det i områder med handel og næringsarealer avsettes lasteareal for vare- og lastebiler. I områder med handel, tjenesteyting og barnehage skal avsettes plasser til sykkelvogn.

Ved detaljregulering kan det åpnes for å redusere antall p-plasser for bil.

Bil og HC

- Det skal dokumenteres hvordan trafikk- og parkeringsanlegg og renovasjon er utformet på en trafikksikker måte, iht. Statens vegvesens normaler. Det gjelder blant annet å angi kjøretøyenes svingebevegelser.
- Ved arealberegninger skal det benyttes 15m^2 til en biloppstillingsplass eksklusive kjøreareal/manøvreringsareal.
- Overflateparkering tillates kun for pendlerparkering, HC-parkering, gjesteparkering og kundeparkering til butikker, samt områdene øst for jernbanen. Foruten disse skal all parkering være under bakken, lokk eller i p-anlegg.
- For boliger stilles det krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang skal vurderes i hver enkelt byggesak.

Sykkel

Ved kollektivknutepunkt, næringsbygg, leilighetsbygg, skoler og barnehager skal felles sykkelparkering utformes med hensyn til redusert tyveririsiko, skjerming fra regn og snøfall, gode lysforhold, enkel adkomst og nærhet til inngangspartier.

6.7 Støy

Sentrale deler av veileder om støy i arealplanleggingen T-1442/2012 er gjort juridisk bindende for området gjennom kommuneplanens arealdel.

Formålet med planarbeidet er definert som knutepunktutvikling, og planlegging for støy i slike områder kan derfor legges til grunn.

Boliger o.a. støyfølsom bebyggelse skal planlegges og utformes slik at vareleveranser/parkering fra næringseiendom ikke fører til unødig støy og sjenanse for naboer, spesielt på natt.

6.8 Overvann og vannlås

For alle byggeområder skal det utarbeides prinsipplan for overvannshåndtering.

For områder øst for jernbanen skal prinsippet om lokal overvannshåndtering (LOD) legges til grunn. Takvann ledes til terreng. Langs veier, plasser, stier skal det legges til rette for bruk av infiltrasjonsløsninger som fordypninger i terrenget i form av f.eks. regnbed og gresskledde infiltrasjonsgrøfter. Ved store nedbørshendelser kan overløpsvannet fra disse ledes direkte til åpen bekk.

For områder vest for jernbanen skal gatetun, veger, plasser og torg planlegges med henblikk på at avrenning hovedsakelig skal skje på overflaten. Forurenset overvann fra trafikkerte arealer bør ledes til sjø via infiltrasjon eller annen rensing.

Vann og overvann bør søkes utnyttet slik at det blir et positivt element på stedet. Dette kan skje gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordrøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordrøyningstiltak av regnvann.

For ny bebyggelse skal laveste tillatte kotehøyde for gulv være 2,5 m.o.h. Laveste vannlås, sluk etc. skal være 3,4 m. m.o.h, eller annen begrensning satt i kommunens VA-normer. Det kan i detaljplan dispenseres fra høydebegrensningene dersom det legges dokumentasjon for tiltak som påviselig sikrer hensynet bak bestemmelsene.

6.9 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller føre til fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. § 8 i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

6.10 Forurensning

I forbindelse med detaljregulering skal kommunen bestemme hvorvidt det må utarbeides tiltaksplan etter forurensningsforskriften.

I byggefelt øst for jernbanen skal tiltak som medfører endring av overflatematerialer konstrueres slik at overvann ledes gjennom infiltrasjon i filtermasse til Trolldalsbekken/Kambobekken o_G3. Avrenning fra lokale veger skal ledes til infiltrasjonsgrøft. Der slik løsning ikke lar seg gjøre skal dette dokumenteres.

Uteområder skal være tilstrekkelig vegetert til at grunnen kan filtrere overvann for forurensning.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn ved planlegging og bygging av tiltak som er følsomme for dårlig luftkvalitet (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager, mv.). Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

6.11 Eksisterende vegrett

Jernbaneverket har i dag vegrett langs Kambobekken. Kambo gård benytter området som driftsveg. Tiltak som skjer med medhold i videre regulering skal ikke være til hinder for nevnte rettigheter.

6.12 Handel

Totalt areal for handel tillates ikke å overstige 3000m2 for samlede område på Kambo/Sjøhagen.

6.13 Interne stiforbindelser

Det skal i detaljreguleringsplan sikres interne stiforbindelser. Det gjelder som minimum for områdene: BAH3 (fra o_G3 til o_V4). B5 (til o_G3) og fra o_G1 til o_G2.

Stiforbindelser angitt i plankartet som «planlagt tursti» (rød stiplet linje) er retningsgivende. Nærmere plassering og funksjon bestemmes i detaljregulering.

6.14 Høyspent

Dersom nybygg for varig opphold plasseres i områder hvor magnetfeltet vil bli over 0,4 mikrotesla, skal det vureres å sette inn tiltak for å redusere nivået.

6.15 Nettstasjoner

Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner.

I områder som er detaljert i forbindelse med områdeplanen skal behov og lokalisering redegjøres for i forbindelse med rammesøknad.

7. Bestemmelser knyttet til de enkelte arealformål

7.1 Bebyggelse og anlegg

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

7.1.1 B1, B1b-B6, BK1-2 og BAH1-3 - Boligområder

For alle felt der bolig inngår i formålet er barnehage tillatt.

De delene av byggefeltene som berøres av gul støysone tillates ikke benyttet til barnehageformål inkludert barnehagens godkjente uteareal med mindre tiltak påviselig reduserer støynivået til godkjente verdier for støyfølsomme formål.

Barnehageformål er ikke tillatt i område B6.

BF1-2 og BKS2 – Mølleåsen

I områder avsatt til BF tillates en- og tomannsboliger.

I områder avsatt til BKS tillates tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

For BF1-2 er maksimal tillatt utnyttelse 50%-BRA per tomt. Bebyggelsen skal ha maksimalt to etasjer. For maksimal byggehøyde gjelder 8m gesimshøyde og 9m mønehøyde. Byggehøyde beregnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå omkring bygningen. For pulttak gjelder maksimal gesimshøyde 9m.

For BKS2 er maksimal tillatt utnyttelse 60%-BRA per tomt. Bebyggelsen skal ha maksimalt to etasjer. I tillegg kan tillates en etasje til sokkeletasje med eventuell parkering og bod. For maksimal byggehøyde gjelder 8m gesimshøyde og 9m mønehøyde. Byggehøyde beregnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå omkring bygningen.
For pulttak gjelder maksimal gesimshøyde 9m.

For beregning av bruksareal under terreng gjelder at plan som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke medregnes i bruksarealet. For plan som har himling mellom 0.5m og 1,5m over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes 50 % bruksareal.

Øvrige maksimalkrav til utnyttelse er fastsatt i plankartet.

Takvinkel skal være mellom 0-45 grader. Ved pulttak blir maksimal tillatt høyde 8 m. Byggehøyde beregnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå omkring bygningen.

Det skal opparbeides støyskjerming mot jernbanen slik som anvist i støyrapport utarbeidet av Rambøll datert 2015-10-23. For boliger som berøres av gul støysone skal minst ett oppholdsrom plasseres mot stille side. Soverom har prioritet for plassering mot stille side.

Ved søknad om rammetillatelse skal det samtidig leveres en tomtedelingsplan.

BB1-3 - Møllebakken 19
Bebyggelsen skal ha maksimalt fire etasjer. Maksimal kotehøyde er fastsatt i plankartet. I tillegg tillates parkeringsanlegg under bakken/lokk.

Overflateparkering tillates for gjesteparkeringsplasser og HC-plasser. Parkering forøvrig skal være under bakken/lokk i eget p-anlegg.

Det skal opparbeides støyskjerming mot Møllebakkveien innenfor området avsatt til annen veggrunn mellom o_V4 og B7.

For boliger som berøres av gul støysone skal minst ett oppholdsrom plasseres mot stille side. For balkonger og lignende som plasseres for bygninger innenfor BB2 (Bygning B i støyrapport for Møllebakken 19 datert 16/07/15) ut mot jernbane må det være høyt, tett rekkverk.

For uteområder som inngår i gul støysone må det opparbeides lokal støyskjerming for at disse skal inngå i godkjent uteoppholdsareal.

7.1.2 Kombinerte formål

Kombinerte formål omfatter en kombinasjon av ulike arealformål som bolig, forretning, kontor, lager og tjenesteyting. Et areal avsatt til kombinert formål kan inneholde ett eller flere av de nevnte kategoriene, men ikke alle kombinasjoner er tillatt. For eksempel er ikke industri tillatt i områder der også bolig inngår.

Handels-/forretningsetablering skal ivareta lokale funksjoner, og skal ikke være av en slik karakter at den konkurrerer mot handel i definerte sentrumsområder.

Under er det definert hvilken arealbruk som er tillatt for de ulike områdene:

BAH1 og 2 – Torget – Angitte formål for bebyggelse og anlegg i kombinasjon med samferdselsformål
Innenfor området tillates etablering av formålene bolig, forretning og tjenesteyting rundt et torg.

Torget skal være orientert mot fjordrommet.

Opparbeidingen av området skal ikke hindre siktlinjen mellom stasjonen og fjorden.

BAH3 – Sportsplassen/Møllebakken
Tillatte arealformål bestemmes i detaljreguleringsplan. Industri er ikke tillatt.

FKI - Forretning/Kontor/Industri – Karosserifabrikken
Tjenesteyting inngår i formålet. Det skal etableres felles adkomst fra Møllebakkveien som vist i planen.

Handel/forretningsetablering innen feltet er kun tillatt i bygget Den Norske Automobilfabrikk, (merket H570_1 i plankartet)

Nye tiltak skal tilpasse seg de opprinnelige karosserifabrikk-bygningene på en god måte. Eksteriøret i eksisterende bygninger skal ivaretas best mulig eller tilbakeføres.

Høydebegrensningene i området er fastsatt med utgangspunkt i gjeldende byggehøyder fra grunnkart. Dersom det viser seg at gjeldende høyder per vedtaksdato avviker fra disse, kan byggesøknader med tilsvarende avvikende høyder for det gitte bygg godkjennes.

BK1-2
I tillegg til kontor og bolig kan mindre forretnings-/ og handelsetableringer tillates gjennom detaljreguleringsplan jf. punkt 7.1.2.

7.1.3 N - Næring

Næringsvirksomhet omfatter primært formålet industri med tilhørende kontor- og anleggsvirksomhet.

7.1.4 O_LEK1-2 – Lekeområder

Som hovedregel er lekeområdene ikke tegnet i plankartet. O_LEK1-2 er unntak fra denne regelen og anviser offentlig tilgjengelig lekeområder. Områdene kan inngå i arealkravet til lekeplasser så fremt de tilfredsstiller fastsatte øvrige krav til leke areal slik som fastsatt i disse bestemmelsene.

7.1.5 Utnyttelsesgrad og formål

I bestemmelsene er det angitt maksimum og minimum bruksareal (%-BRA) for de ulike delfeltene. I videre detaljreguleringsplanlegging av delfeltene, skal eksakt byggehøyde og utnyttelsesgrad avklares.

For feltene som detaljeres i forbindelse med områdeplanen angis utnyttelse med byggehøyder og BYA.

Overflateparkering skal, dersom det ikke er angitt spesielt unntak, regnes med i utnyttelsesgrad. Parkeringsanlegg i kjeller under bebyggelse, under terreng, eller under lokk medregnes ikke i grad av utnytting.

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte byggeområde følger av matrisen under.

Basert på fremlagt utomhusplan eller lignende dokument kan kommunen godkjenne avvik fra fastsatt utnyttelse.

Felt	Beskrivelse	Ev. tillegg og begrensninger[1]	Utnyttelsesgrad
BKS1	Kulpe		65-90%BRA
B1, B1b og B2	NSO		90-120 %BRA
BAH1 og BAH2	Torget		150-190%BRA
BK1 og BK2	Marinabakken	Forretning er tillatt.	80-190%BRA
B3	Støkkåsen		100-120%BRA
B4	Dynea		130-150%BRA
B5	Buktajordet/Sjøgløtt		50-150%BRA
B6	Møllebakken 21		Ikke fastsatt.
BB1-3	Møllebakken 19		BYA og høyder er anvist i plankartet
BF1-2, BKS2	Mølleåsen		
BAH3	Sportsplassen/Møllebakken		80-120%BRA

[1] Til arealformålet som definert i regjeringens veileder for reguleringsplanlegging T-1490.

FKI	Karosserifabrikken	Tjenesteyting er tillatt.	BYA og høyder er anvist i plankartet
N	Møllebakkveien/Osloveien		Ikke fastsatt.

7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.2.1 O_V1-4 og o_S - Veg- og kryssløsninger

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

Ved utforming av veganlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon i tråd med bestemmelser om overvann, forurensning og uteområder.

Veg- og kryssløsninger skal angis detaljert i detaljreguleringsplan. Løsninger i plankart er å anse som retningsgivende.

Kryss Osloveien X Kulpeveien, Osloveien X Møllebakkveien, Osloveien X ny adkomst felt B5
Kryssene skal utbedres/opparbeides med T-kryss tilpasset den samlede trafikkbelastningen i krysset.

7.2.2 O_GT og - Gatetun mellom stasjonen og sjøen/NSO

Området skal tilrettelegges som en trygg og effektiv akse for myke trafikanter mellom stasjonsområdet og sjøen.

7.2.3 O_GSS - Planlagt g/s-veg langs vestsiden av Osloveien

Langs vestsiden av fylkesvegen (o_S) skal anlegges gang- og sykkelveg fra eksisterende fortau/gang- og sykkelveg fra Kambo stasjon til Møllebakkveien.

7.2.4 O_P - Pendlerparkering

I området skal det sikres gode forhold for myke trafikanter og tydelig skille mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parkeringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

7.2.5 O_SF – Fortau Møllebakkveien

Langs Møllebakkveien opparbeides det fortau frem til krysset Møllebakkveien X Osloveien. Fortauet utformes slik at det kan kobles til fremtidig g/s-veg langs Osloveien.

7.3 Grønnstruktur

7.3.1 O_G1-6 - Grønnstruktur

Områder avsatt til friområder (o_G) skal være offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder. Etablering av gangveier og mindre anlegg for lek og opphold er tillatt såfremt hensynet til områdenes naturpreg, terreng og biologiske mangfold ivaretas.

7.3.2 O_TU1-3 - Turdrag

Områder angitt som turdrag skal tilrettelegges for allmenn ferdsel og opphold langs sjøen.

Områdene skal ha fast dekke, og være allmentilgjengelige. Enhver form for fysiske eller andre former for barrierer mot ferdsel og opphold i disse områdene – fra både sjø og land - er forbudt.

Mellom bebyggelse og sjø skal bredden på opparbeidet turveg være minst 5 meter, målt fra kant vegg/privat areal til nærmeste kant kai mot sjø/areal for småbåthavn. I gjennomsnitt skal bredden på turvegen ikke være smalere enn 10 m.

Områder som i detaljreguleringsplan defineres som småbåthavn, og som ikke er offentlig tilgjengelig uten former for stengsel, regnes ikke med i arealet i den opparbeidede turvegen.

I området foran ikke-bebyggede arealer langs Støkkåsens vestside kan turdrag opparbeides som brygge, fritthengende bro eller lignende. Dersom det for disse arealene viser seg vanskelig å tilrettelegge vegen på en trygg og skånsom måte kan turdraget legges over Støkkåsen. Dette avgjøres i forbindelse med detaljregulering.

7.3.3 O_AGH1-2 Kombinerte formål for grønnstruktur og andre hovedformål

Områdene O_AGH skal være offentlige tilgjengelige. Innenfor området skal det opparbeides badestrand såfremt hensynet til områdets biologiske mangfold ivaretas. Turvei skal opparbeides gjennom området. Tilsvarende begrunnelser som for O_TU gjelder for øvrig.

7.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.4.1 o_VK - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Området er avsatt til formålene småbåthavn og friluftsområde i sjø og vassdrag.

Områder for småbåthavn skal anvises i detaljreguleringsplankart. Deler av småbåthavnen skal være offentlig tilgjengelig slik at gjester kan ankomme området med ulike fremkomstmidler fra sjø og land.

Det kan tillates etablering av mindre bevertningssteder og serviceanlegg for marin aktivitet innenfor området.

7.5 Hensynssoner

7.5.1 H310 - Faresone: Skred/ras

Tiltak i anviste faresoner for kvikkleire må avklares i detaljreguleringsplan. Det skal gjennomføres geoteknisk vurdering og ev. påfølgende undersøkelse for byggeområder som berører faresone for kvikkleireskred.

Ved tiltak i hensynsonen langs Trolldalsbekken/Kambobekken skal tiltakshaver påse at nødvendige tiltak er gjort for å sikre bevaringen av bekkedraget.

7.5.2 H570 - Hensynssone kulturmiljø

Følgende bestående industri- og bygningselementer med kulturhistorisk verdi skal bevares: Den Norske Automobilfabrikk, «Fyrhuset» (H_570_1), Auto-Karosserifabrikk, og Byggtørk (H_570_2)

Fasader samt takform skal bevares, eller tilbakeføres ved tiltak på disse. Endringer i fasader, takform og påbygg skal legges frem for antikvarisk myndighet.

Tiltak i berøring med hensynssoner for kulturmiljø samt i trassê for Pilgrimsleden skal avklares med kulturminnevernmyndigheten.

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.

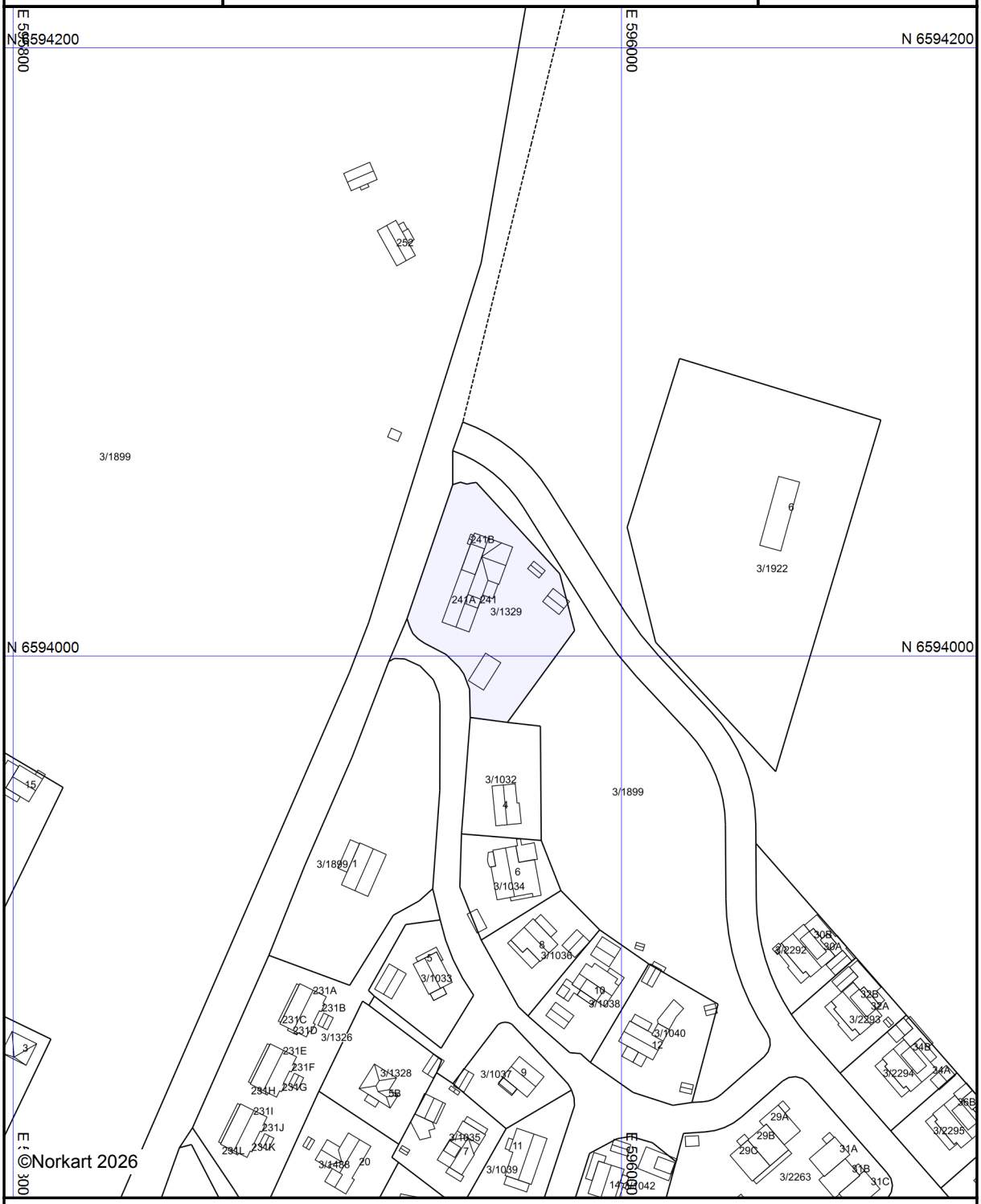
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1329/0/10
Adresse: Osloveien 241A
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

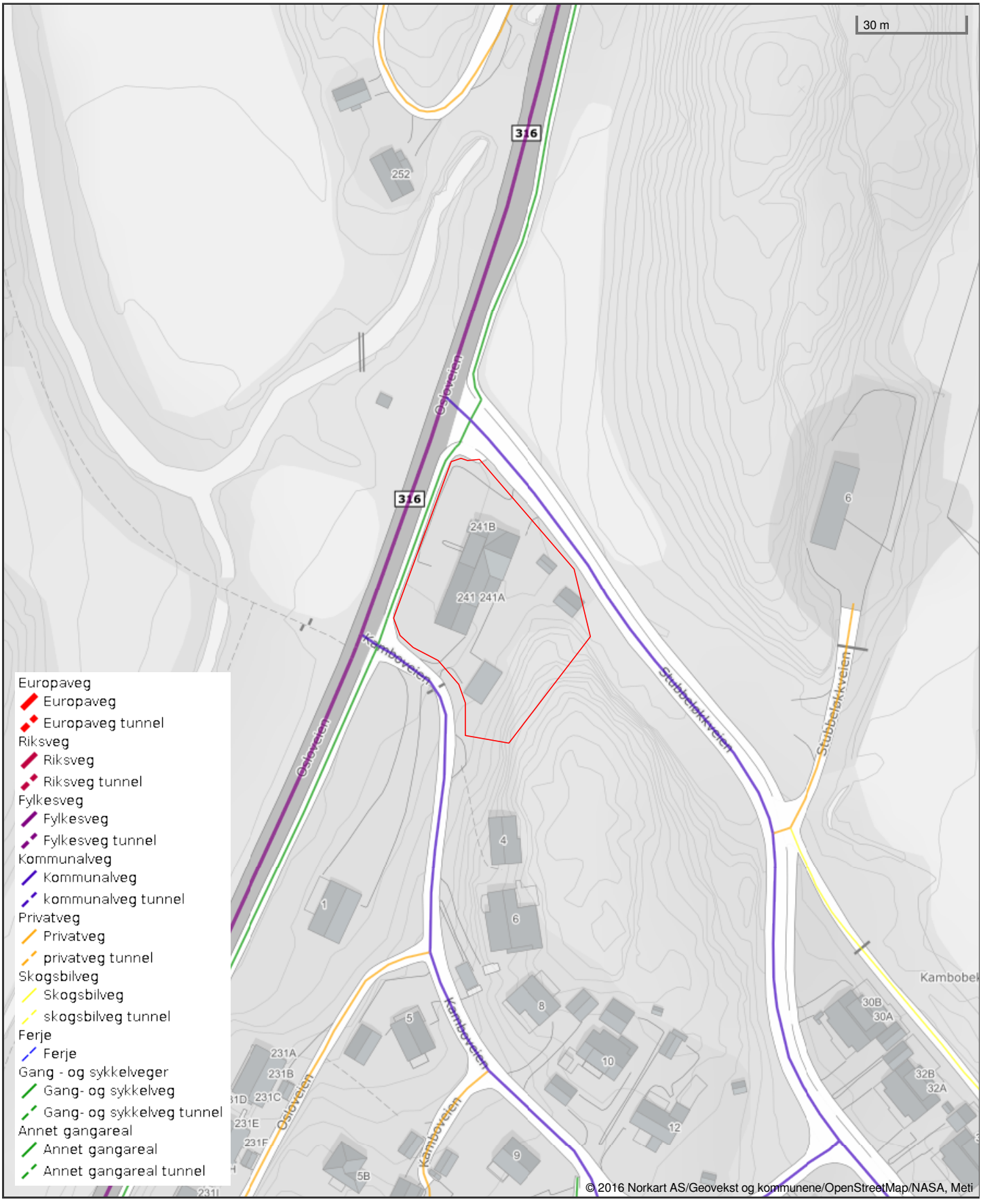
UTM-32



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

Utskriftsdato: 15.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/1329//



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.

Utskriftsdato: 15.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/1329//



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

VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

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

KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

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

GÅRDER

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

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

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

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

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

KIRKER

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

INSTITUSJONSBYGNINGER

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

KIRKEGÅRDER

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

KRIGSMINNER

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

ANDRE KULTURMINNER

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



Gullsporen

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

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

INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

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

OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG

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

KULTURLANDSKAP

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

BOLIGOMRÅDER

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

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM

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

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

KRIGS OG FORSVARSMINNER

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

ANDRE KULTURMINNER

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

Moss kommune

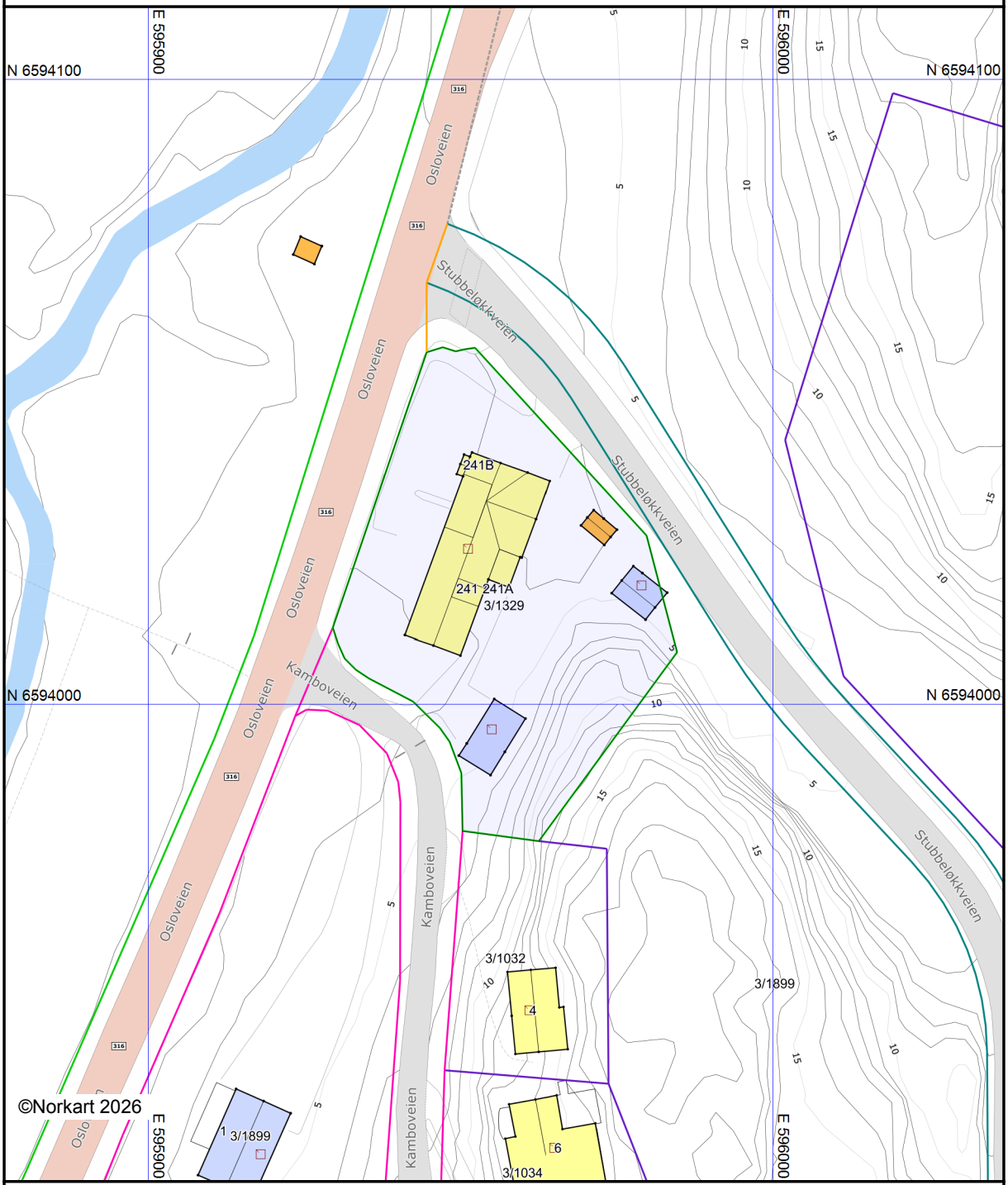
Grunnkart

Eiendom: 3/1329/0/10
Adresse: Osloveien 241A
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

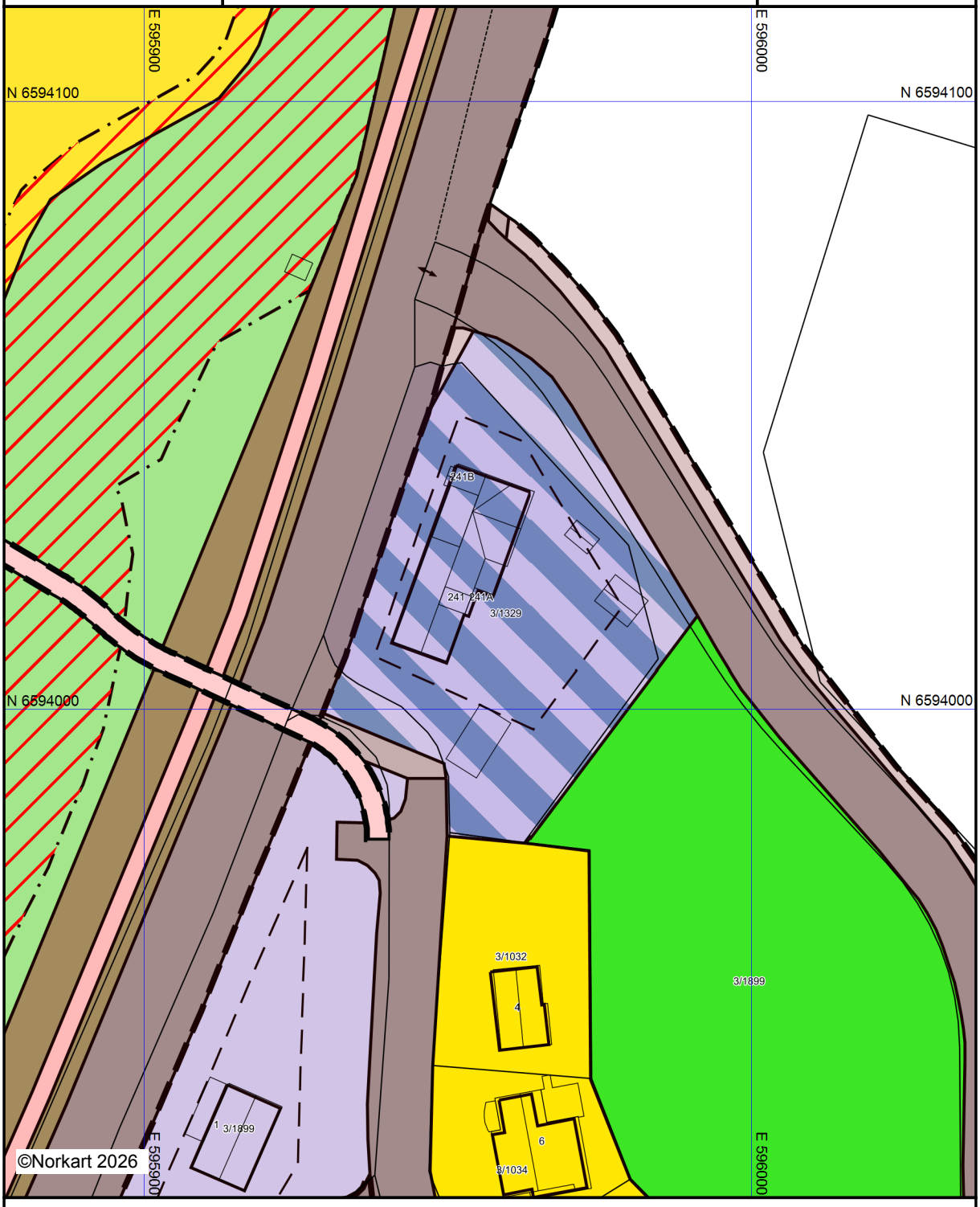
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1329/0/10
Adresse: Osloveien 241A
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000

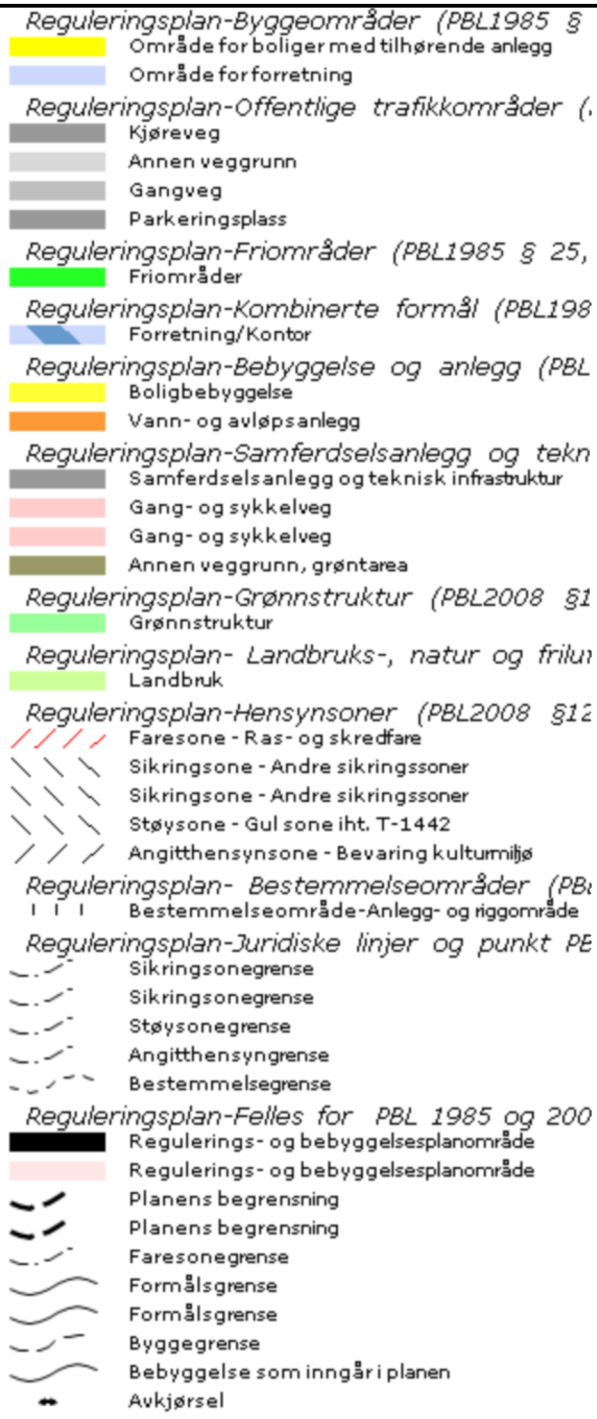
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



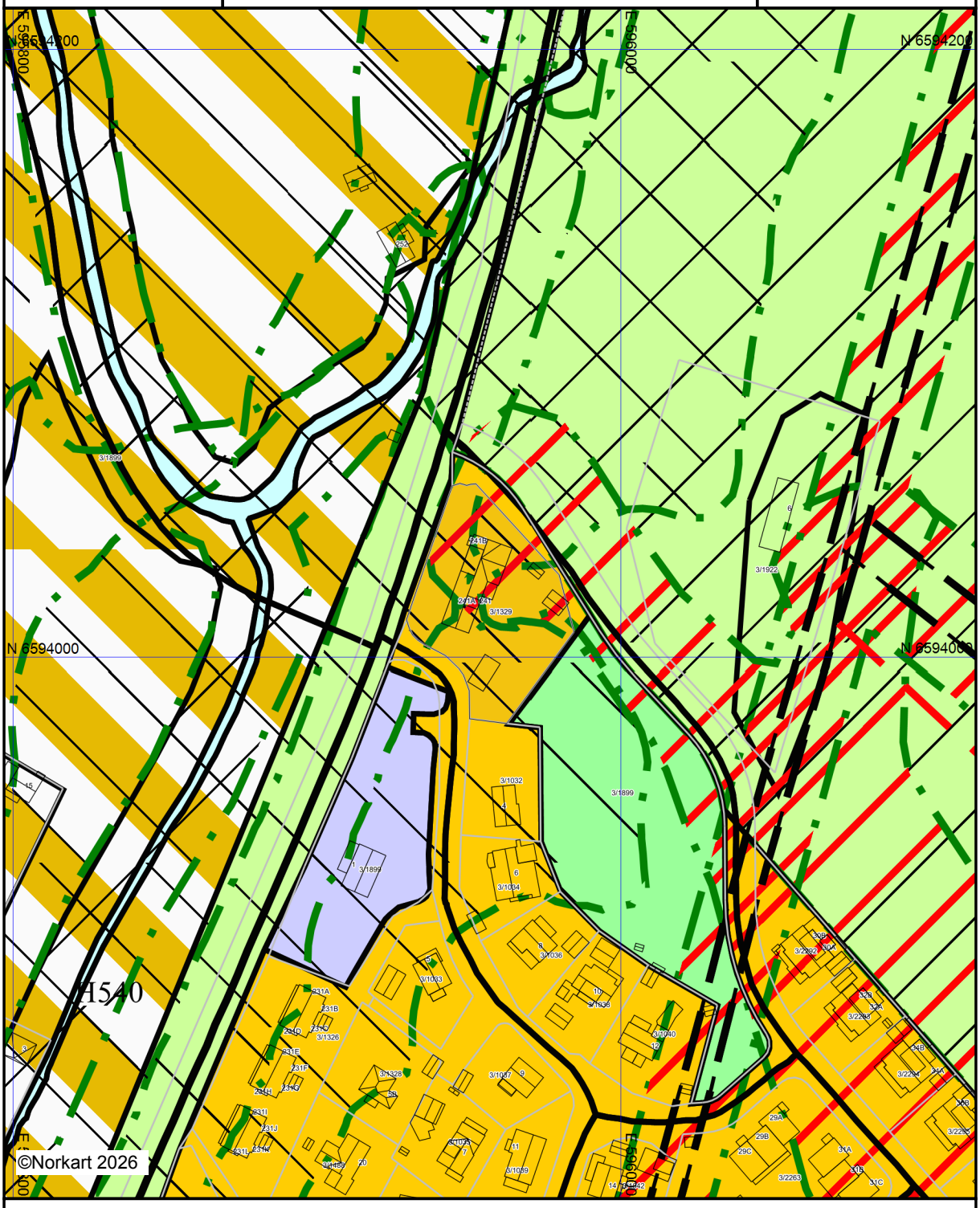
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1329/0/10
Adresse: Osloveien 241A
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- 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-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Moss kommune

FERDIG ATTEST

gis på bakgrunn av :

Mottatte kontrollerklæringer med tilhørende dokumentasjon fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99, journalført 17.02.2004.

Sak nr.	:	BS2003 / 000220
Eiendom	:	**Oslovegen 241 A-B - GNR. 3 / BNR. 1329**
Tiltakets art	:	**Omygging av leiligheter i 1. etasje**
Antall bruksenhetr	:	**4** seksjon 8, 9, 10 og 11
Eier	:	Gunnar **Knutsen AS, Strandpromenaden 18, 1516 Moss**

Moss, 27.02.2004
Teknisk

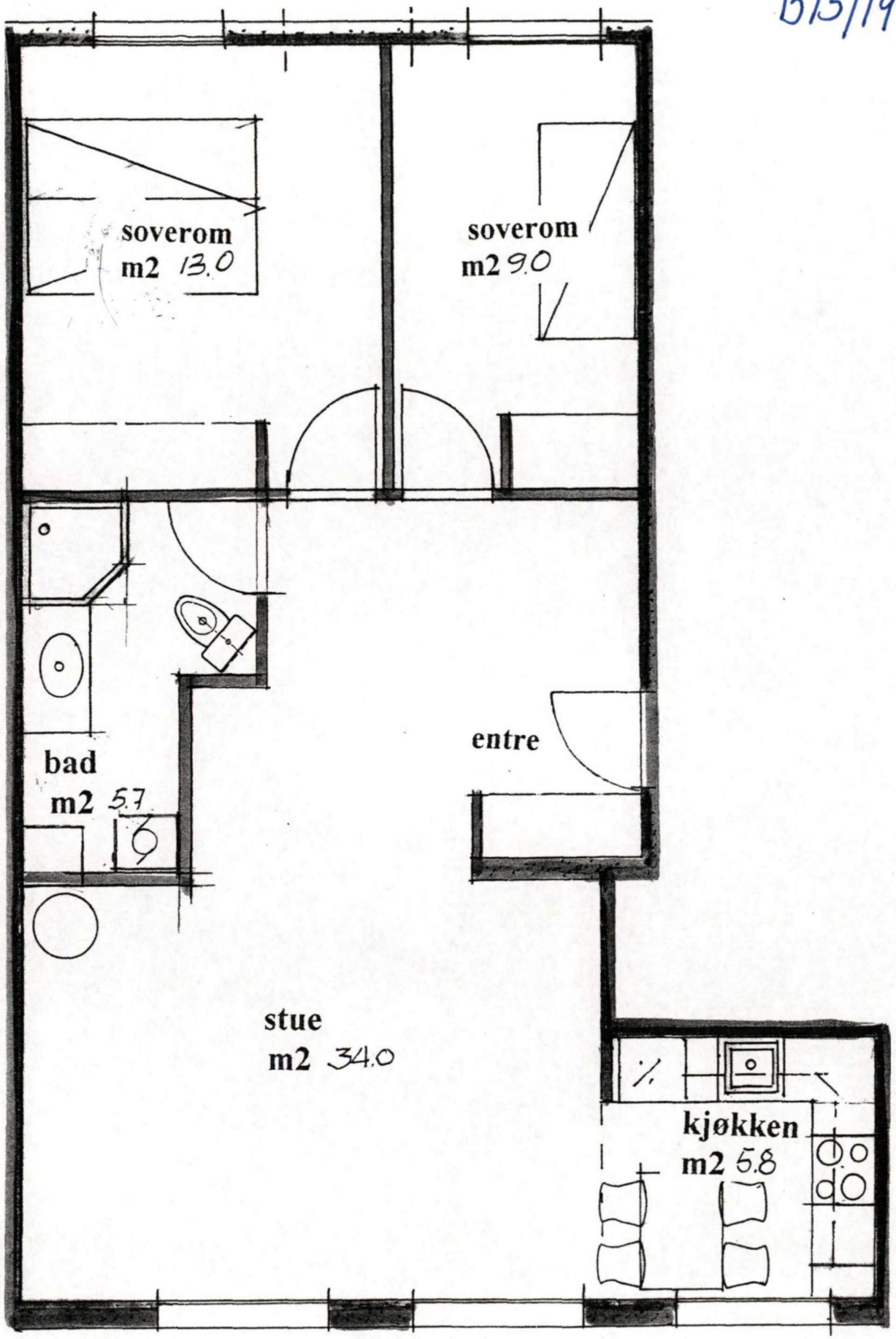
Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal

Kopi: Arcas AS, Farmanns gate 3, 1601 Fredrikstad

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248137 F 69248161 E Espen Skordal/Moss Kommune

B15/19

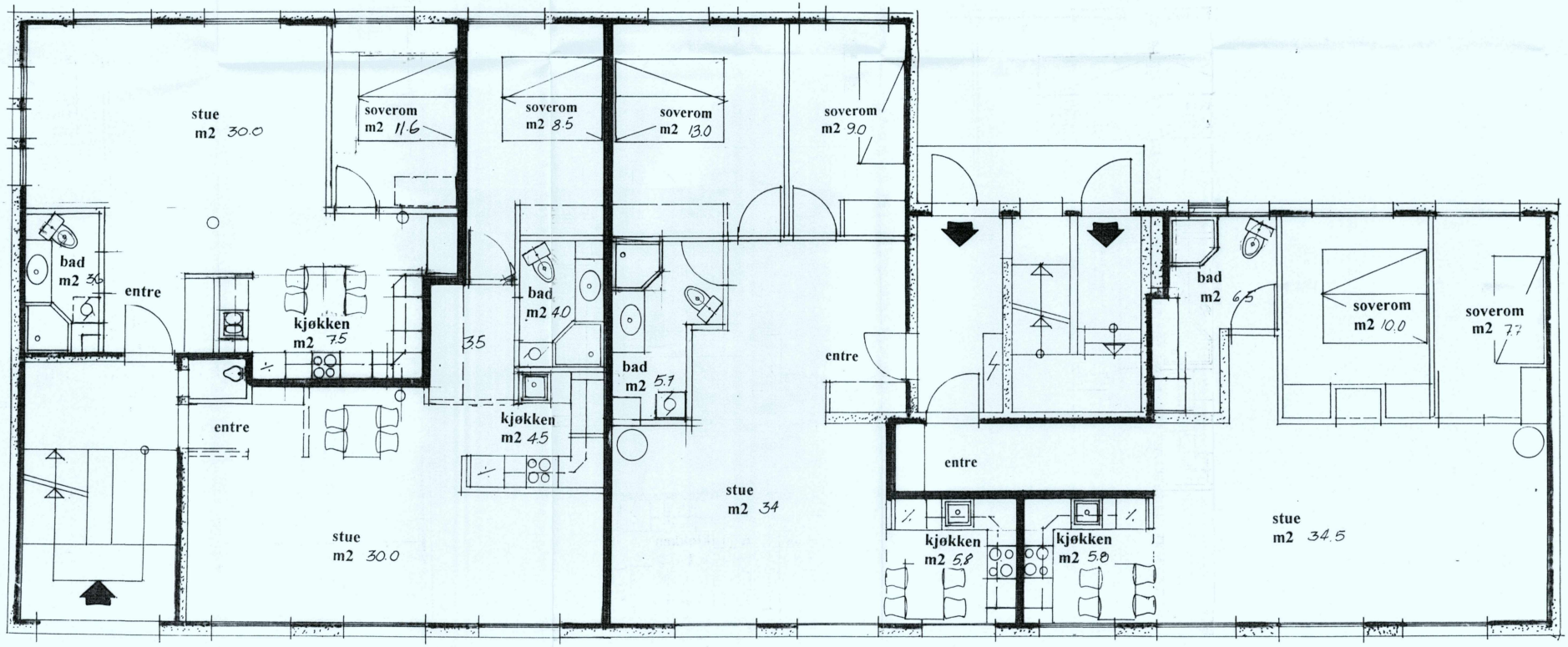


seksjon 10

70 m2

1:50

seksjon 9 55 M²



seksjon 8 55 M²

seksjon 10 70 M²

seksjon 11 70 M²

OSLOVN 241
G.NR 3 B.NR 139

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.