



PRIVATMEGLEREN
PARK

HANNA JACOBSENS VEI
78

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale gebyrer

Matrikkelrapport

Attester og tegninger

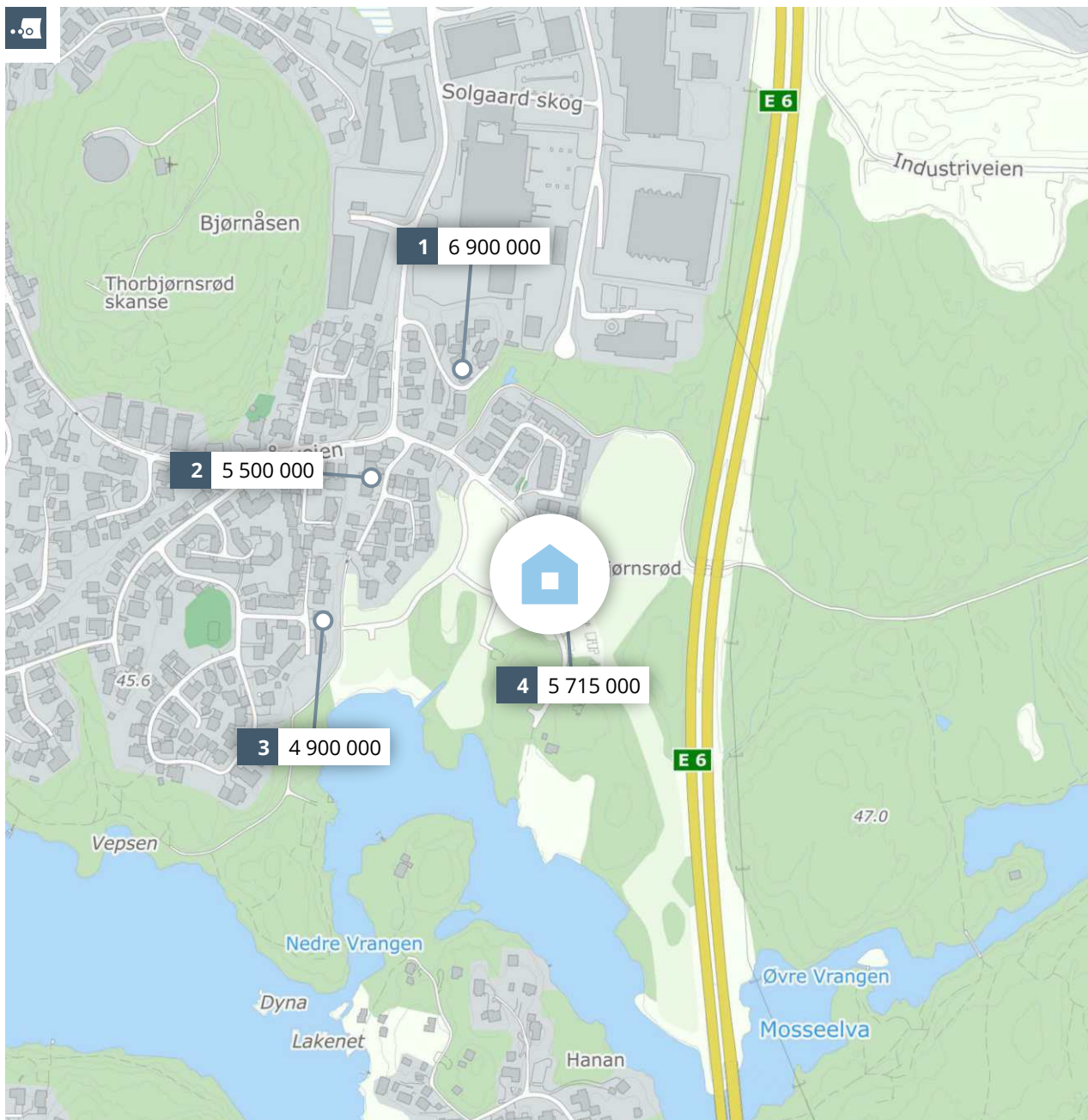
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil



Meglerns verddivurdering

HANNA JACOBSENS VEI 78



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 28.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Håvard Nilsen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
2024

GNR 3 BNR 4080 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3103 MOSS
GRUNNKRETS TORBJØRNSRØD

Verdivurdert til

5 800 000

0

Fellesgjeld

5 800 000

Totalt

60 417

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	6 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 530
Formue	16 024
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørnåsveien 34 143 m² 1997 665 m² 4 sov	26.02.2026	6 790 000	6 900 000	0	6 900 000	48 252
2 Bjørnekroken 5 114 m² 1993 430 m² 3 sov	03.08.2023	5 500 000	5 500 000	0	5 500 000	48 246
3 Binneveien 70 113 m² 1998 632 m² - sov	03.05.2023	4 950 000	4 900 000	0	4 900 000	43 363
4 Hanna Jacobsens vei 66 96 m² 2025 4 424 m² 3 sov	15.05.2026	5 800 000	5 715 000	0	5 715 000	59 531

En lys og moderne enebolig i kjede fra 2024, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Thorbjørnsrød/Sydskogen i Moss.

Boligen går over to plan og har en gjennomgående, arealeffektiv planløsning. 1. etasje består av entré/hall, tre gode soverom og bad. I 2. etasje finner du en luftig stue- og kjøkkenløsning, bod samt separat WC.

Fra stuen er det utgang til en stor og solrik terrasse, som gir gode uteplasser for både avslapning og sosiale sammenkomster. Carport med elbillader er plassert rett utenfor inngangsdøren, og boligen har i tillegg en praktisk utvendig bod.

Kvaliteter:

Ny enebolig i kjede fra 2024 over to plan
Carport med elbillader rett ved inngang
Nybygggaranti fortsatt gjeldende
Stor og solrik terrasse på ca. 26 m²
Utvendig bod på ca. 6 m²
Balansert ventilasjon

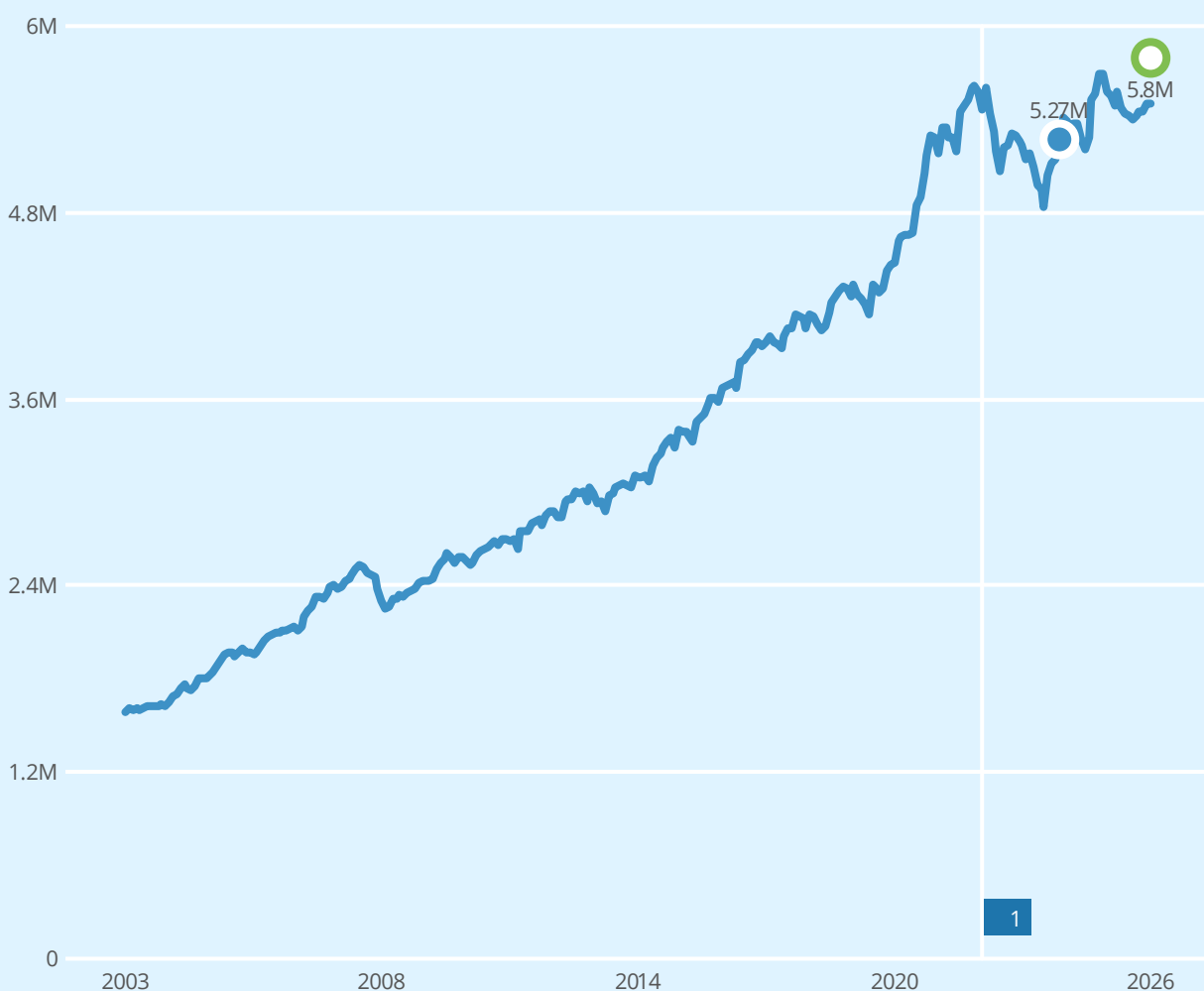
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.



PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

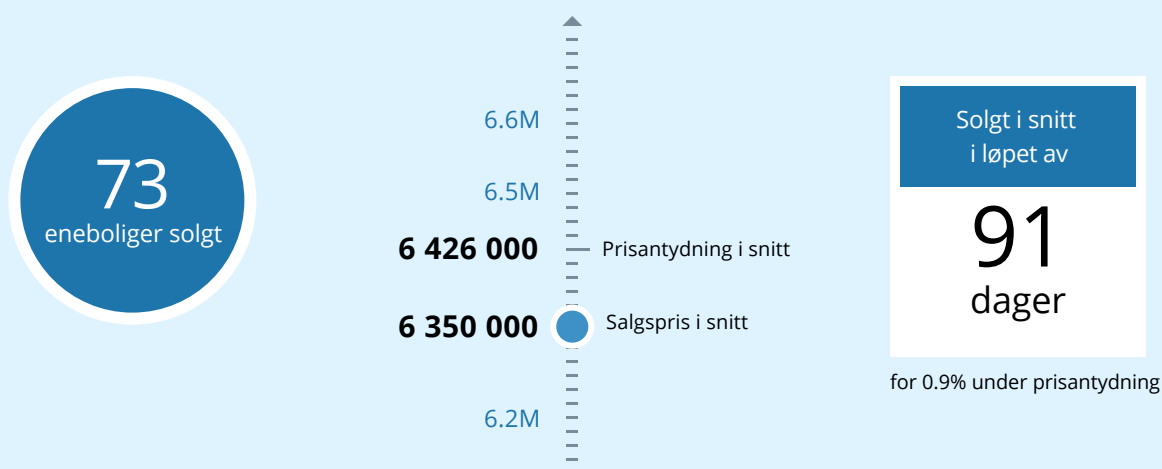
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS
25.04.2024		25.04.2024	-	5 270 000	-	5 270 000



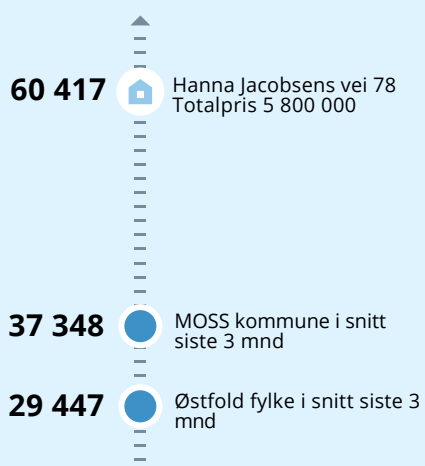
Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå



Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd



Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HANNA JACOBSENS VEI 78, 1596 MOSS

Gnr: 3 Bnr: 4080 Seksjon: 10

3103 Moss kommune.

Kjedet enebolig



STIAN HEDELS

929 32 766

sh@tyder.no

Takstmann

Dato befaring: 07/05/2026

Utskriftsdato: 22/05/2026

Oppdragsnummer: 99455

Referansenr:

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Carport ved inngangspartiet.

Standard

Velholdt boligen med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024: Montering av elbillader ved carport, samsvarserklæring er fremvist.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2024, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Patrik Westli Skauen
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Patrik Westli Skauen ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Kjedet enebolig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3103 Moss Gnr: 3 Bnr: 4080 Seksjon: 10
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 4424.7 m²
 Eierbrøk seksjon: 120 / 1900
 Hjemmelshaver: Patrik Westli Skauen og Vilde Dalebø Eliassen
 Adresse: Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	07/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	22/05/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 11.05.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	
Ambita infoland	06/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger	22/05/2026		Godkjente byggetegninger er fremvist.	

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 2024

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	48	6	0	0
2. etasje	48	0	0	26
Sum bolig:	96	6	0	26
Sum BRA:	102			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Hall, Tre soverom Utebod		
2. etasje	Bod/Wc, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Carport montert ved inngangspartiet og utebod på ca. 20 kvm.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon ble fremvist av selger digitalt under befaringsstidspunktet.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.

Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Etter gjeldene forskrifter skal det være fuktett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av tilnærmet flate asfalterte overflater og plenarealer.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Platekledning i felt. Det er observert museband og lufting bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Enkelte sprekkdannelser/vridning av kledningsbord.

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekking med. Dersom boligen har krype loft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

TG: 1

Takteking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekking med takpapp/folie.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Isolerte boddører. 2. etasje: Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 26 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon med glass i felt.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
- hall og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Opplegg til stålpipen i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG:
IU

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod/WC.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bod/WC.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2024, montert i bod/WC
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad bod/WC og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- stue/kjøkken

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré og bod/WC.
Trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod/vaskerom.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: soverom, hall, entré, bad og bod/WC.

Samsvarserklæring signert av El Partner AS og datert 19.12.2024 er fremvist for følgende arbeider:

- Trekt strøm til elbillader og montert elbillader i carport (kunden hadde selv elbillader)

Samsvarserklæring signert av El Partner AS og datert 30.04.2024 er fremvist for følgende arbeider:

- nytt anlegg

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Nei.

Tilstandsvurdering:

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
Dokumentasjon er fremvist digitalt under befaringsstidspunktet.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bod/Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktes visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260234
Adresse	Hanna Jacobsens vei 78		
Postnr.	1596	Sted	MOSS
Selgers navn	Patrik Westli Skauen		
Selgers navn	Vilde Dalebø Eliassen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P W
V D

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:

P W

V D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Initialer selger:

P W

V D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

P W

V D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- ☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- ☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel om bebyggelse i nabolag

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

- ☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- ☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

- ☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

- ☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

P W
V D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P W
V D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av Patrik Westli Skauen

Signert av Vilde Dalebø Eliassen



Adresse

Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS

Dato for energimerking

20.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298215

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301032600

Gårdsnummer

3

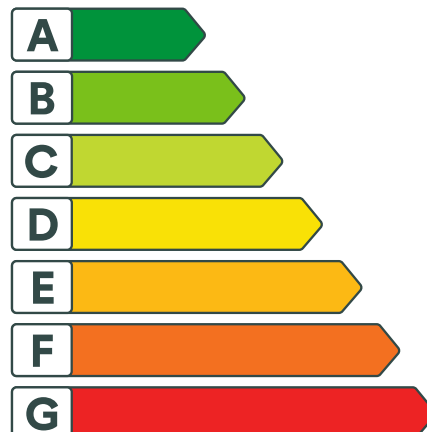
Bruksnummer

4080

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

108,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

109,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 549 kWh



Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.05.26
Vår ref.: / 10
Meglers ref.: 6260234

Boligopplysninger

Enhet	10	Bolignr	H0101
Boligselskap	5355 Tunet Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	Hanna Jacobsensvei 78, 1596 Moss	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Vilde Dalebø Eliassen, Patrik Westli	Bygningstype	Kjedet bolig

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	1 607	1 607	1 607	1 607	1 607	1 607
Kabel-tv - internett	544	544	544	544	544	544
Vedlikeholdsfond	379	379	379	379	379	379
Total	2 530	2 530	2 530	2 530	2 530	2 530

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5355 Tunet Boligsameie (orgnr. 932300648)
Antall enheter	15
Styrets e-post	jonas.joh@live.no
Styreleder	Dag Jonas Johansen (97173179)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3404461-3.1)
Festet tomt	Nei Felles tomt med interne stikkveier. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til hageparsell.
Gnr/Bnr	3/4080
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 230,00
Formue	kr 16 024,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Pliktig medlemskap i områdets velforening

Innkalling til ordinært årsmøte 13.05.2026 for TUNET Boligsameie.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet. Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Det er kun én som kan stemme per seksjon. Seksjonseier som ikke selv har mulighet til å avgi stemme, kan stemme ved fullmektig, jfr. eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Fullmakt leveres skriftlig på forhånd.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Jonas velges som møteleder. 1 annen seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Krav til årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: kr 312 458,- (mot budsjett kr 407 400,-)

Utgifter: kr 164 487,- (mot budsjett kr 390 373,-)

Resultat: kr 147 971,- (mot budsjett kr 17 027,-)

Arbeidskapital pr. 31.12: kr 97 119,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Som forventet da sameiet ikke er ferdigstilt/mangler inntekt fra boliger som ikke er solgt/ferdigstilt

Hovedoppgaver for kommende år er å spare samt gå over alle avtaler slik at sameiet for et positivt regnskap og er rustet for fremtidige utgifter og prosjekter

på konto pr 31.12.25

Driftskonto: 81 582,-

Vedlikeholdsfond: 151 694,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Styret velger å ikke ta honorar/godtgjørelse for foregående periode.
Det tas en ny vurdering ved årsmøtet neste år.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Det vedtas å ikke utbetale styrehonorar for foregående periode.

Sak 5: Personvalg

I henhold til sameiets vedtekter pkt. 7-1, skal sameiet ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil prosjektet er utsolgt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder Jonas Johansen ble valgt for 2 år i 2025 og er derfor ikke på valg.
Styremedlemmene Hans Martin Thomassen og Sofie Gard Owing ble også valgt for 2 år i 2025 og er derfor heller ikke på valg.

Det er derfor behov for å velge 1 varamedlem (1 år). Det er også mulig å velge inn 1-2 styremedlem(mer) (2 år) om ønskelig.

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Didrik Wulvig Johansen

Årsmelding 2025 for Tunet Boligsameiet

1. Styrets sammensetning og drift

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Jonas Johansen
- **Styremedlemmer:** Sofie Owing, Hans Martin Thomassen
- **Varamedlemmer:**

Styrets arbeid: Det er avholdt 2 styremøter i perioden. Styret har behandlet totalt 3 saker, herunder løpende drift, vedlikeholdsplaner og dugnadsbasert maling av sameiet

2. Forretningsførsel og revisjon

- **Forretningsfører:** Bori Bbl
 - **Revisor:** Bori
 - **Forsikring:** Sameiets bygninger er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 3404461-1.1
-

3. Drift og vedlikehold i [2025]

I løpet av året har styret sørget for følgende utbedringer og tiltak:

- **Større prosjekter:** Dugnadsbasert maling av sameiet
 - **Løpende vedlikehold:** Div
-

4. Økonomisk oversikt

Styret viser til årsregnskapet for fullstendige detaljer.

Kort oppsummering:

- **Driftsresultat:** Sameiet har i år et overskudd på kr 147 971,-
 - **Felleskostnader:** Felleskostnadene ble justert med 20 % den 01.01-26 for å sikre bedre økonomi for sameiet
 - **Disponering:** Styret foreslår at årets overskudd overføres til [f.eks. egenkapital/vedlikeholdsfond]
 - **Styrehonorar:** Styret tar ikke ut lønn for arbeid 2025/2026
-

5. Planer for kommende periode

Styret har identifisert følgende behov for 2026:

- **Planlagt vedlikehold:** Maling av nyoppførte boliger. Eier må selv sørge for arbeid og styre sørger for nødvendig utstyr
 - **Beis av terrasse.** Som ved maling av hus, seksjonseier mottar nødvendig utstyr og utfører dette selv.
 - **Langsiktige prosjekter:** Ferdigstilling av uteareal i samråd med utbygger som har ansvar for dette
-

6. Styrets konklusjon

Tunet Boligsameiet er fortsatt under utvikling. Etter planen er resterende boliger straks klare for salg, og uteareal står for tur til å bli ferdigstilt.

Asfalt/gress kommer ila. våren.

Siden sameiet er ufullstendig utsetter vi til 2027 med et større årsmøte hvor vi tar for oss vedtekter og evt. større endringer.

Det er i 2026 budsjettert med inntekt fra alle boliger, selv om disse ikke er solgt.

Vi minner om at alt arbeid på boligens utside og hage må søkes styret for godkjenning.

Styret takker seksjonseierne for samarbeidet i året som har gått. Vi oppfordrer alle til å fortsette å bidra til et godt naboskap og ta vare på fellesarealene våre.

Sted/Dato: [Moss, 24.04-26]

Signaturer: Jonas Johansen

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Tunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	228 874	170 016	407 400	472 320
Annen driftsinntekt	2	80 000	50 000	0	0
Sum driftsinntekter		308 874	220 016	407 400	472 320
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	25 673	0
Konsulenttjenester	4	26 200	25 000	42 500	32 999
Rep og vedlikehold	5	55 451	0	82 000	65 000
Forsikringer		28 020	25 611	57 000	30 000
Energi og fyring	6	-5 000	5 000	14 000	5 000
Kabel-TV og telefoni		37 594	31 246	81 000	95 040
Driftskostnader	7	10 995	23 013	47 000	24 999
Kostnader til fellessameier		0	0	27 000	0
Andre driftskostnader	8	10 669	10 051	14 200	11 700
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		558	0	0	2 000
Sum driftskostnader		164 487	119 921	390 373	266 738
Driftsresultat før finansposter		144 387	100 095	17 027	205 582
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 584	746	0	0
Sum finansposter		3 584	746	0	0
Årsresultat		147 971	100 842	17 027	205 582
Overført til annen egenkapital	9	44 309	52 810	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	103 663	48 031	0	0
Sum disponering		147 971	100 842	0	0

Balanse 31.12.2025

Tunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	151 694	48 031
Sum anleggsmidler		151 694	48 031
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		14 700	15 306
Kundefordringer		837	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		81 582	49 567
Sum omløpsmidler		97 119	64 872
SUM EIENDELER		248 813	112 904

Balanse 31.12.2025

Tunet Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	97 119	52 810
Vedlikeholdsfond	9	151 694	48 031
Sum egenkapital		248 813	100 842
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	7 062
Annen kortsiktig gjeld		0	5 000
Sum kortsiktig gjeld		0	12 062
Sum gjeld		0	12 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 813	112 904

Tunet Boligsameie

Dag Jonas Johansen
Styrets leder

Sofie Gard Owing
Styremedlem

Hans Martin Kiøsterud Thomassen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 15 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3103.3.4080 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	141 493	104 267	254 400	305 280
Kabel TV/bredbånd	47 180	34 457	81 000	95 040
Vedlikeholdsfond	40 202	31 293	72 000	72 000
Sum felleskostnader	228 874	170 016	407 400	472 320

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstartskapital	80 000	50 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	80 000	50 000	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	22 500	0
Arbeidsgiveravgift	0	0	3 173	0
Sum lønnskostnader	0	0	25 673	0

Forslag til styrehonorar for perioden 2024/2025 ble nedstemt på ordinært årsmøte i 2025, og det ble dermed ikke utbetalt styrehonorar for perioden. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	26 200	25 000	37 500	27 999
HMS	0	0	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	26 200	25 000	42 500	32 999

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	54 768	0	5 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	683	0	5 000	5 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	72 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	55 451	0	82 000	65 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	-5 000	5 000	14 000	5 000
Sum energi og fyring	-5 000	5 000	14 000	5 000

Negativ kostnad skyldes bortfalt tidligere avsatt estimert strømkostnad 2024, som utbygger tidligere har lagt ut for.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	0	20 000	0
Snøbrøyting/strøing/feing	10 995	23 013	27 000	24 999
Sum driftskostnader	10 995	23 013	47 000	24 999

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	2 000
Verktøy og redskaper	799	8 851	5 000	2 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	8 440	0	4 000	6 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	1 700
Sum andre driftskostnader	10 669	10 051	14 200	11 700

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	100 842	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	44 309	52 810
Overført til vedlikeholdsfond	103 663	48 031
Sum opptjent egenkapital 31.12	248 813	100 842
Vedlikeholdsfond 31.12	151 694	151 694
Annen egenkapital 31.12	97 119	52 810
Sum egenkapital 31.12	248 813	100 842

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	52 810	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	147 971	100 842
Endringer i andre langsiktige poster	-103 663	-48 031
B. Årets endring i arbeidskapital	44 309	52 810
C. Arbeidskapital 31.12	97 119	52 810
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	97 119	64 872
- Kortsiktig gjeld	0	12 062
= Arbeidskapital 31.12	97 119	52 810

2025 Arsregnskap.pdf

Navn
Johansen, Dag Jonas

Dato
2026-03-18

Identifikasjon

 Johansen, Dag Jonas

Navn
Thomassen, Hans Martin K.

Dato
2026-03-23

Identifikasjon

 Thomassen, Hans Martin K.

Navn
Owing, Sofie Gard

Dato
2026-03-13

Identifikasjon

 Owing, Sofie Gard

5355 TUNET Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 13.05.2026

11 av 15 mulige stemmegivere var representert.

11 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 9 stemmer

Jonas velges som møteleder. 1 annen seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 9

Sak 2: Styrets årsrapport

Krav til årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Styrets forslag - Vedtatt med 9 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 9

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: kr 312 458,- (mot budsjett kr 407 400,-)

Utgifter: kr 164 487,- (mot budsjett kr 390 373,-)

Resultat: kr 147 971,- (mot budsjett kr 17 027,-)

Arbeidskapital pr. 31.12: kr 97 119,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Som forventet da sameiet ikke er ferdigstilt/mangler inntekt fra boliger som ikke er solgt/ferdigstilt

Hovedoppgaver for kommende år er å spare samt gå over alle avtaler slik at sameiet for et positivt regnskap og er rustet for fremtidige utgifter og prosjekter

på konto pr 31.12.25

Driftskonto: 81 582,-

Vedlikeholdsfond: 151 694,-

Styrets forslag - **Vedtatt med 9 stemmer**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 9

Sak 4: Styrehonorar

Styret velger å ikke ta honorar/godtgjørelse for foregående periode.

Det tas en ny vurdering ved årsmøtet neste år.

Styrehonorar - **Vedtatt med 9 stemmer**

Det vedtas å ikke utbetale styrehonorar for foregående periode.

Totalt antall stemmer: 9

Sak 5: Personvalg

I henhold til sameiets vedtekter pkt. 7-1, skal sameiet ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil prosjektet er utsolgt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styreleder Jonas Johansen ble valgt for 2 år i 2025 og er derfor ikke på valg. Styremedlemmene Hans Martin Thomassen og Sofie Gard Owing ble også valgt for 2 år i 2025 og er derfor heller ikke på valg.

Det er derfor behov for å velge 1 varamedlem (1 år). Det er også mulig å velge inn 1-2 styremedlem(mer) (2 år) om ønskelig.

Styreleder (2 år)

Dag Jonas Johansen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Hans Martin Thomassen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Sofie Gard Owing (Valgt tidligere)

Varamedlem (1 år)

Didrik Wulvig Johansen

Valgt

Ordinært årsmøte 13.05.2026 protokoll.pdf

Navn

Johansen, Dag Jonas

Dato

2026-05-20

Navn

Thomassen, Hans Martin K.

Dato

2026-05-27

Identifikasjon

 Johansen, Dag Jonas

Identifikasjon

 Thomassen, Hans Martin K.

V E D T E K T E R

for

Tunet Boligsameie ,
org. nr. 932300648

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato 03.10.2023.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Tunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.09.2023.

Sameiet består av 15 eneboliger i rekke med carport løsning. Sameiet ligger på gnr. 3, bnr. 4080 i Moss kommune, med adresse Hanna Jacobsens vei 52, 1596 Moss. Sameiet har felles tomt med interne stikkveier, lekeplass, felles renovasjonsløsning, mm.

Det er tinglyst pliktig medlemskap på eiendommen i områdets huseierlag.

Hver seksjon har bruksrett på hageparsell. Eksklusiv bruksrett gjelder i 30 år jfr. eierseksjonsloven.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger/ terrasser). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, mm. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av

sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Ladepunkt for el-bil o.l

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Ladere må settes opp av godkjent installatør/elektriker. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier. Det vil bli lagt trekkerør fra utvendig skap til carport.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonene har vedlikeholdsplikt på uteareal som seksjonene disponerer. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 meter. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg.

(4) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for egen brannsikring, som skifte av batteri/brannvarsler, skifte av pulverapparat mm. Det vil bli installert brannsikring av utbygger etter gjeldene lov og forskrift. Brannutstyr skal ikke fjernes fra seksjonen, og strøm til brannvarsler skal ikke kobles fra.

(5) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(6) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(8) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

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

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Fargekode i sameiet er:

Kledning: 8025 Skodde.

Vinduer: RAL 7016 Grå.

Beslag vinduer: Sort.

Beslag, renner og nedløp: Sort.

Søyler terrasse: Ubehandlet impregneret materiale.

Vedlikehold på himling i carport som har samme kledning og farge.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, velforenings avgift, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, tv- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader osv. Kommunale avgifter faktureres enten direkte til hver seksjonseier eller igjennom felleskostnadene og fordeles etter brøk, avhengig av kommunens faktureringsrutiner.

(3) Det er vedlikeholdsavsetning/ fond i sameiet. Det kreves inn en fast sum pr mnd til fremtidig beising og vedlikehold, dette skal settes på egen vedlikeholdskonto. Utbygger fastsetter sum fra oppstart.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil prosjektet er utsolgt.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

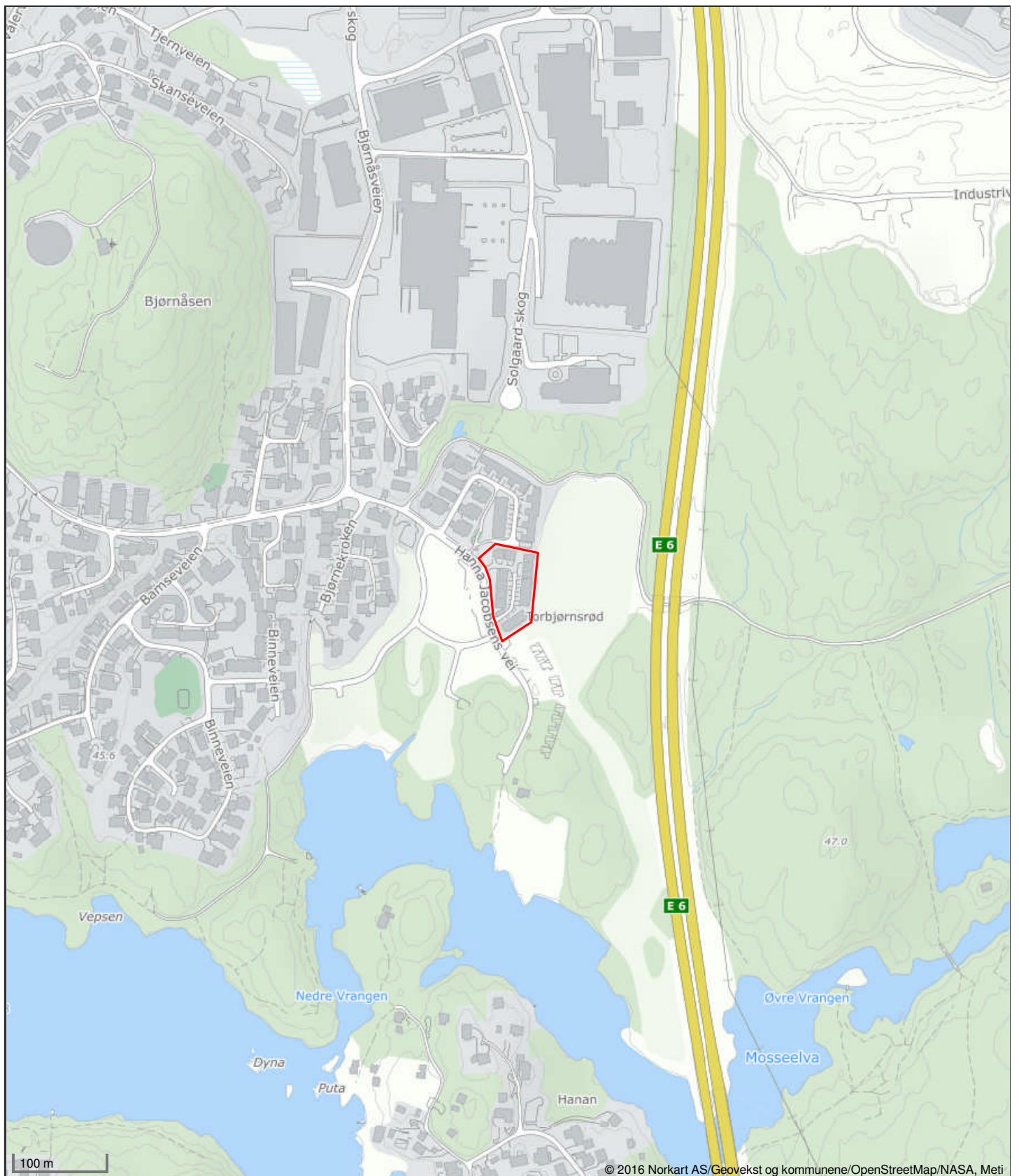
Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, forsikring, drift ol. Utbygger vil inngå bindende avtale med leverandør av kabel-tv og internett.

Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle seksjoner er ferdigstilt.



Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/4080//



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	26.09.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	120/1900	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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Reseksjonering	14.10.2025	2025/8553	Tinglyst	
Reseksjonering	14.10.2025		04.11.2025	
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	3/4080, 3/4080/0/1, 3/4080/0/2, 3/4080/0/3, 3/4080/0/4,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	3/4080/0/5, 3/4080/0/6, 3/4080/0/7, 3/4080/0/8, 3/4080/0/9,
				3/4080/0/10, 3/4080/0/11, 3/4080/0/12, 3/4080/0/13,
				3/4080/0/14, 3/4080/0/15
Seksjonering	11.09.2023	2023/13214	Tinglyst	
Seksjonering	11.09.2023		28.09.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SKAUEN PATRIK WESTLI	Hjemmelshaver (H)	Hanna Jacobsens vei 78	Bosatt (B)
F100497*****	1/2	1596 MOSS	
ELIASSEN VILDE DALEBØ	Hjemmelshaver (H)	Hanna Jacobsens vei 78	Bosatt (B)
F150997*****	1/2	1596 MOSS	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hanna Jacobsens vei 78	H0101	3/4080/0/10	101,6	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hanna Jacobsens vei 78

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1596 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	909 Torbjørnsrød	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	4 Krapfoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301032600		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	22.03.2024

1: Bygning 301032600: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 22.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	84
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.03.2022	17.03.2022	2021003279
Igangsettingstillatelse	11.07.2022	21.09.2022	21/3279-51
Midlertidig brukstillatelse	22.03.2024	26.03.2024	21/3279-79

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hanna Jacobsens vei 78	H0101	3/4080/0/10	101,6	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	53,6	0	53,6	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/4080

Bruksnavn		Beregnet areal	4424.7
Etablert dato	18.12.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ 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	6589580.14	596565.49		Ja	4424.7	



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4080	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Hanna Jacobsens vei 78, 1596 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
Avløp	4 582,38 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	4 580,23 kr
Vann	3 001,98 kr
Sum	12 612,55 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%	2559900 prom	2.38	1/1	0 %	6 093,00 kr	2 030,68 kr
Restavfall 660 L	25%	3 stk	23551.25	1/11	0 %	6 423,06 kr	2 141,00 kr
Papir 660 L	25%	3 stk	356.25	1/11	0 %	97,16 kr	32,40 kr
Glass/Metall 370 L M/innkast	25%	1 stk	356.25	1/11	0 %	32,39 kr	10,80 kr
Plast 660 L	25%	1 stk	356.25	1/11	0 %	32,39 kr	10,80 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr	163,68 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	228,07 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	366,07 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	114 m3	31.91	1/1	0 %	3 638,02 kr	1 212,65 kr
Akonto Avløp	15%	114 m3	52.32	1/1	0 %	5 965,05 kr	1 988,35 kr
					Sum	24 554,57 kr	8 184,50 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 UTLIVERING 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: 29.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4080	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121815340	192	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	116

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/4080/0/10
Adresse: Hanna Jacobsens vei 78
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

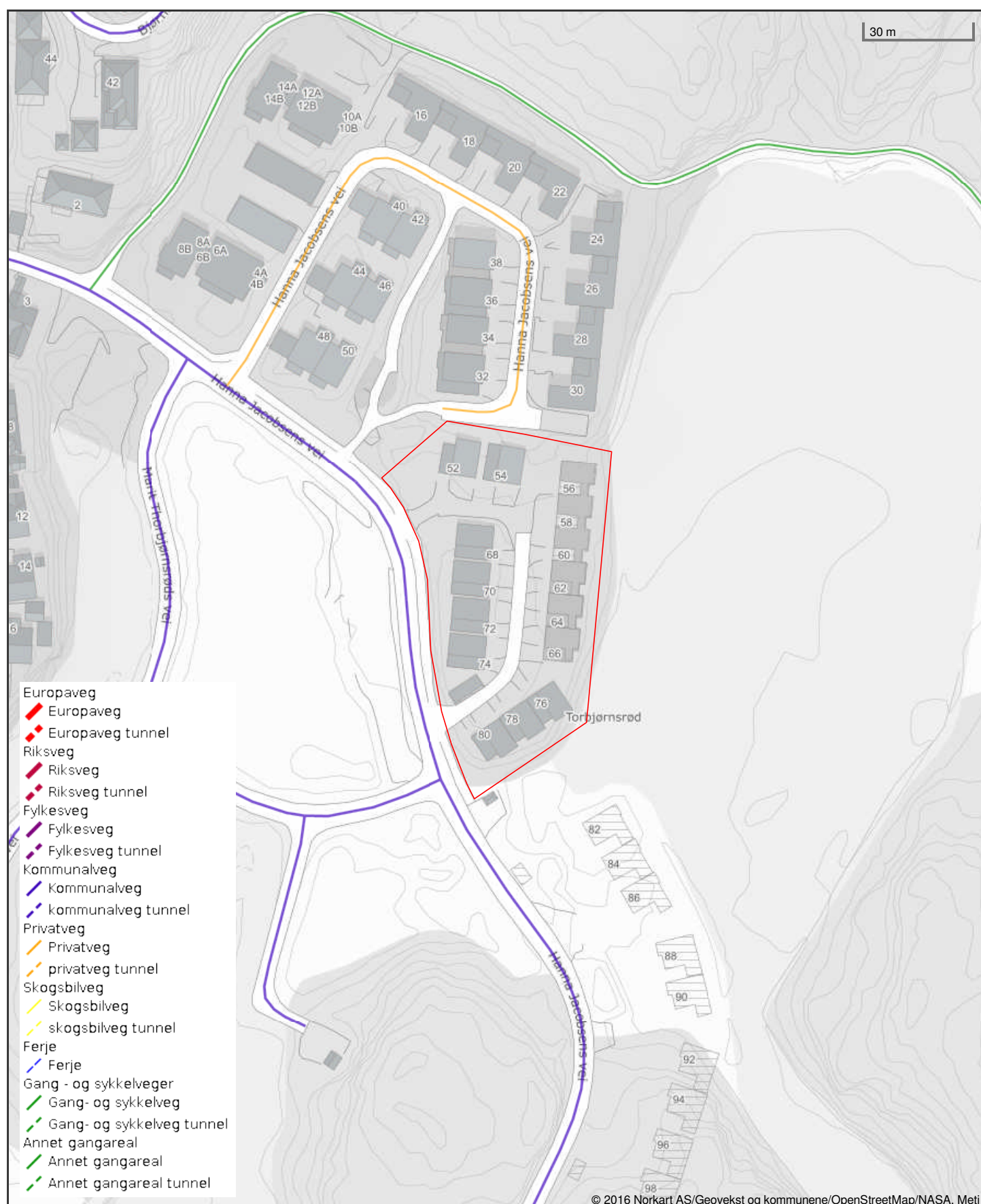


©Norkart 2026

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.



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/4080//



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.

Byggmestrene Magnussen og Gundersen
AS
Ryggeveien 220
1570 DILLING

Deres ref.:

Vår ref.: 21/3279-79- IDFA

Dato: 22.03.2024

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	269/24

Hanna Jacobsens vei 68, 70 og 78 - 3/4080 - Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon - tiltak med ansvarsrett - 2 eneboliger og del av rekkehus

Vedtak:

1. Det gis midlertidig brukstillatelse for 2 eneboliger og del av rekkehus, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Brukstillatelsen gjelder for:

Hanna Jacobsens vei 68

Hanna Jacobsens vei 70

Hanna Jacobsens vei 78

2. Det gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om avbøtende tiltak for luftkvalitet i detaljreguleringsplan Thorbjørnsrød gård – Låven, jf. § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se nedenfor.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- a. Dispensasjon gis midlertidig til 01.11.2024.
- b. Dokumentasjon på behov for avbøtende tiltak for luftkvalitet skal være sendt inn før ferdigattest kan gis.
- c. Dokumentasjon på at nødvendige avbøtende tiltak er utført skal være sendt inn før ferdigattest kan gis.

Søknaden

Det søkes om midlertidig brukstillatelse med dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Dispensasjonssøknaden gjelder dokumentasjon av avbøtende tiltak for luftkvalitet.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	2 eneboliger og del av rekkehus
-----------------------------	---------------------------------



Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig, Rekkehus	301032567, 301032574, 301032600
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse	PBT-DS 1167/21	04.03.2021
Igangsettingstillatelse	PBT-DS 677/22	11.07.2022
Ferdigattest riving av eldre bebyggelse på tun	PBT-DS 124723	10.11.2023
Endringstillatelse	PBT-DS 1258/23	15.11.2023
Midlertidig brukstillatelse H.J.V. 72, 74, 76 og 80	PBT-DS 1266/23	15.11.2023

Rettslig utgangspunkt

Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Midlertidig brukstillatelse

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for 2 eneboliger og siste boenhet i rekkehus der øvrige boenheter har midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider

Det er oppgitt at følgende arbeider gjenstår

- Mindre utomhusarbeider for boligene som tas i bruk.
- Husrekken C3-8 og enebolig 1 og 2 med nødvendig utomhusarbeider

De gjenstående arbeidene skal være utført og ferdigattest omsøkt innen 01.11.2024.

Sikkerhet og vilkår

Det er i søknad om midlertidig brukstillatelse bekreftet at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og at nødvendige krav og betingelser som er stilt som vilkår for midlertidig brukstillatelse i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vurdering

Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for deler av tiltak godkjent i rammetillatelsen. Tiltakene i Hanna Jacobsens vei 52 til 80 (partall) består av 6 eneboliger og to rekkehus med totalt 9 boenheter. Det er i bekreftelse og vedlegg mottatt 22.03.2024 at tiltaket har vært underlagt tilstrekkelig ansvar og at gjenstående arbeider som skulle avsluttes inne 124 dager nå er utført.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for Hanna Jakobsnes vei 72, 74, 76 og 80. Øvrige hus i samme rammetillatelse har igangsettingstillatelse.

Kommunalt VA-anlegg er overtatt av kommunen og regulert kommunal vei er opparbeidet og skal overdras til kommunen når påkravsarbeider er utført

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i reguleringsplanen til lekeplass og støyskjerming er dokumentert oppfylt i tråd med reguleringsplanen

Rekefølgekrav tilknyttet avbøtende tiltak for luftkvalitet er ikke oppfylt.

Det er ikke dokumentert at det er utført prosjektering og målinger som bekrefter at det ikke er påkrevet med tiltak for å sikre luftkvalitet i søknadene og midlertidig brukstillatelse forutsetter at det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet for luftkvalitet.

Plangrunnlaget og dispensasjon

Eiendommen er regulert av planId 410 - detaljregulering Thorbjørnsrød gård - Låven.
Det er følgende rekkefølgekrav i planen.

§5.4. Før bebyggelse tas i bruk felt BKS1 og BKS2

Før bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- *Utomhusanlegg og lekeplass i henhold til godkjent utomhusplan*
- *Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og uteoppholdsarealer*
- *Eventuelle avbøtende tiltak for luftkvalitet*

Midlertidig brukstillatelse forutsetter dispensasjon fra rekkefølgekrav tilknyttet avbøtende tiltak for luftkvalitet, men er utover dette i tråd med reguleringsplanen.

Dispensasjon

Rettslig utgangspunkt

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plangrunnlag og vurdering

Midlertidig brukstillatelse er i strid med rekkefølgekrav angitt i reguleringsplan for Thorbjørnsrød gård - Låven, §5.4 siste kuleledd. Øvrige rekkefølgekrav er oppfylt.

Dispensasjonssøknaden ligger vedlagt. Kort oppsummert begrunner søker dispensasjonssøknaden med:

- Det er uhensiktsmessig og lite formålstjenlig at evt. avbøtende tiltak gjennomføres før hele feltet er ferdig opparbeidet og alle boliger bygget

Naboforhold og andres kommentarer

Naboer er ikke varslet med bakgrunn i at søknaden ikke berører naboers forhold og interesser.

Kommunens vurdering:

Søknaden gjelder rekkefølgekrav innenfor detaljplanen og kommunens vurdering er at dispensasjonsforholdet ikke berører nabointeresser og nabovarsel kan unnlates.

Uttalelser fra andre myndigheter

Ikke påkrevet

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre luftkvalitet på både innvendig og på utearealer mot luftforurensing fra E-6 for å forhindre helseskader over tid.

Forurensningskildene ligger åpent landskap mot øst sett fra boligeiendommen og ved østlige vindretninger kan det oppstå dårlig luftkvalitet i området som følge av støv og veitrafikk.



Vurdering:

Kommunen ser at det vil være utfordrende å få sikre målinger av luftkvalitet før arbeidene med oppføring av de resterende boligene på eiendommen er oppført og veier og utearealer er ferdigstilte og det kan ikke ses at en dispensasjon vil være vesentlig i strid med bestemmelsen så fremt det settes vilkår som sikrer at rekkefølgekravet må oppfylles før ferdigattest.

Fordeler og ulempevurdering

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler for søker kan også være relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Fordeler:

Fordelene er hovedsakelig knyttet til at de oppførte boligene kan tas i bruk før prosjektet som helhet er ferdigstilt. Dette vil i hovedsak være en fordel for tiltakshavers økonomi. I perioder med lav byggeaktivitet vil det være vesentlige samfunnsmessige fordeler ved at det blir flere boliger tilgjengelig i markedet for tilflytting og bosetting.

Ulemper:

Ulemper ved dispensasjon knytter seg i all hovedsak til uavklarte forhold mht. luftkvalitet og helsefare ved at noen flytter inn uten at luftkvalitet er avklart tilstrekkelig i tråd med plan. Området er imidlertid under utbygging og vil periodevis lide av dårlig luftkvalitet som følge av dette frem til dato for ferdigstillelse som er oppgitt til 01.11.2024.

Vurdering:

Det anses å være en vesentlig fordel samfunnsmessig at boliger som er klar til bruk blir tatt i bruk. Dette særlig i perioder der byggeaktiviteten er lav. Det er uheldig at det gis dispensasjon fra bestemmelser som skal ivareta helsemessige forhold. Tiltakene ligger imidlertid nærmere 150 meter fra E-6 og det anses ikke å foreligge en umiddelbar helseisriko og alle byggene i planområdet skal være ferdigstilt innen 01.11.2024 slik at usikkerheten vil være begrenset til ca. 7 mnd.

Fordelene vurderes å være større enn ulempene men det bør settes vilkår om at luftkvalitet og behov for tiltak og om at evt. tiltak er utført før ferdigattest kan gis.

Kommunens skjønnsvurdering

Selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det likevel opp til kommunen å vurdere om dispensasjon skal gis. Dette fremkommer klart av dispensasjons-bestemmelsen pbl. §19-2, første ledd som lyder:

" Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen".

Vurderingen ligger således innenfor kommunens frie skjønn og medfører at en søknad om dispensasjon kan avslås selv om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

«kan-skjønn» er aktuelt å vurdere særskilt når vilkårene hadde vært oppfylt, særlig med tanke på likebehandling. I denne saken kan det ikke ses at kommunens praksis ved dispensasjoner fra rekkefølgekrav fravikes slik at det etableres en ny praksis..

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Kommunen har etter en samlet vurdering kommet frem til at dispensasjon kan gis med vilkår som sikrer ivaretagelse av rekkefølgekravet før ferdigattest kan gis.

Søknad om dispensasjon og midlertidig brukstillatelse innvilges.

Ferdigstillelse

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Vilkår for ferdigattest:

Søknad om ferdigattest skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest. Søknaden må inneholde:

- komplett dokumentasjon etter plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter og dokumentere at de gjenstående arbeidene er gjennomført og avsluttet.
- Dokumentasjon på luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak.
- Dokumentasjon på at nødvendige avbøtende tiltak er utført

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Gebyr

Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
172 Dispensasjon u/uttalelse fra myndigheter		9200	1	9200
520 Midlertidig brukstillatelse		6900	1	6900

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Idar Fagereng
ingeniør tlf +47 459 74 394
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Dokumenter vedlagt saken
Tittel

5_KORR_Dispensasjonssøknad_Dispensasjonssøknad
rekkefølgekrav - sign.pdf



Moss
kommune

Mottakere:

Byggmestrene Magnussen og Gundersen AS	Ryggeveien 220	1570	DILLING
Norgeshus AS	Postboks 161	7223	MELHUS

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
------------------------------	------------	------	------

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Dere må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: [Søk etter saker - Moss kommune \(acossky.no\)](#)

Kostnader ved omgjøring av klage

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.



Moss
kommune

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

1. ETASJE - SNR. 3-11



VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. N33940. Tekniske forhold i bygningens utferse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i umåhus skal oppføres med skolesten. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skolesten forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for oppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badet, toalett eller i rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmetett for vindfangene, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Det kommer fram av den- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Prosjektering iht TEK 17.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	
Oppvarmet BRA	84 m ²	VOLUM: 243 m ³			ENERGIMERKE
BRA Carport + Soptvobod + H01 + H02	18,5 + 5,6 + 48 = 48 m ²	BRA TOTALT: 120,5 m ²			B
BYGGEKOMMUNE:	GVL/SNR:	POSTNR:	POSTLEID:		
Moss	3/2086		Moss		
ADRESSE:			H01:		
Thorbjørnsrød			30		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:		
AS	*	19.10.20	A3		
PROSJEKT:	PROSJEKTNR. 17-0774				
Thorbjørnsrød - Bolig C					
TEGNINGEN VISE:	TEGNING NR.: ARK-2-1-01				
Plan H01					
STATUS:	MÅLESTOKKE: 1:100				
Byggemelding					
TILTAKSHAVER:	NH Byggm. Magnussen og Gundersen				
BYGGEFIRMA:	 Byggm. Magnussen og Gundersen as				

INGENØR: OG ARKITEKT/INTEK: NORGESHUS AS, PB 181, 7221 MELHUS, Tlf: 42 85 89 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

*

Architectural floor plan of a house with dimensions and room labels. The overall dimensions are 9.080m wide and 9.460m deep. The plan includes a kitchen (Köchen) with a sink (Wc) and a window (Fenster), a dining area (Esszimmer) with a table and chairs, a living area (Wohnzimmer) with a sofa and a fireplace, a staircase (Trepp/Gang), a bathroom (Bad), a terrace (Terrasse), and a garage (Garage). The plan also shows a front porch (Vordach) and a side porch (Seitenvorplatz). The dimensions of the rooms are: Köchen 3.6/7.9, Esszimmer 3.6/7.9, Wohnzimmer 4.2/7.9, Bad 4.2/7.9, Trepp/Gang 1.4/7.9, Terrasse 4.2/7.9, and Garage 4.2/7.9. The plan is labeled with 'H02' and '1:100'.

Index		Beskrivelse	Sign	Kontr.
OPGAVEN BSA:				
96 m²	BSA:	VOLUM:	ENERGIMERKE	
	84 m²	243 m³		
BSA Carport + Spisestuebod + H21 + H22		BSA TOTALT:	A	
18,9 + 5,6 + 48 + 48 m²		120,5 m²		
BYGGELSKOMMUNE:		GVALNRNR:	POSTIDNR:	
Moss		32/085	Moss	
ADRESSE:		HIGH:	FORMAT:	
Thorbjørnsrød		30	30	
TILGJENT AV	KONTROLLERT AV	DATO		
AS	-	19.10.20	A3	
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.		
Thorbjørnsrød - Bolig C		17-0774		
TEIINGENEN VISER		TEIINGEN NR.:		
Plan H02		ARK-2-1-02		
STATUS		MÅLESTOKK:		
Byggemelding		1:100		
TILTAKSHANDLER:				
NH Byggm. Magnussen og Gundersen				
BYGGELISITAT:				
 NORGESHUS Byggm. Magnussen og Gundersen as				
INGENØMR- OG ARKITEKTFORBRET NORGESHUS AS, PB 181, 2222 HELSØLVA, TF 22 95 85 80				
TEIINGENEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIINGENEN SKAL IKKE BRUDES UTEN Å HA TILLATELSE. TEIINGENEN GILDER IKKE SOM ANBEFALINGSNING				REV. +

INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMAET NORGSHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHavsRETT OG EIES AV NORGSHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBJIDSTEGNING.	REV.

EV.



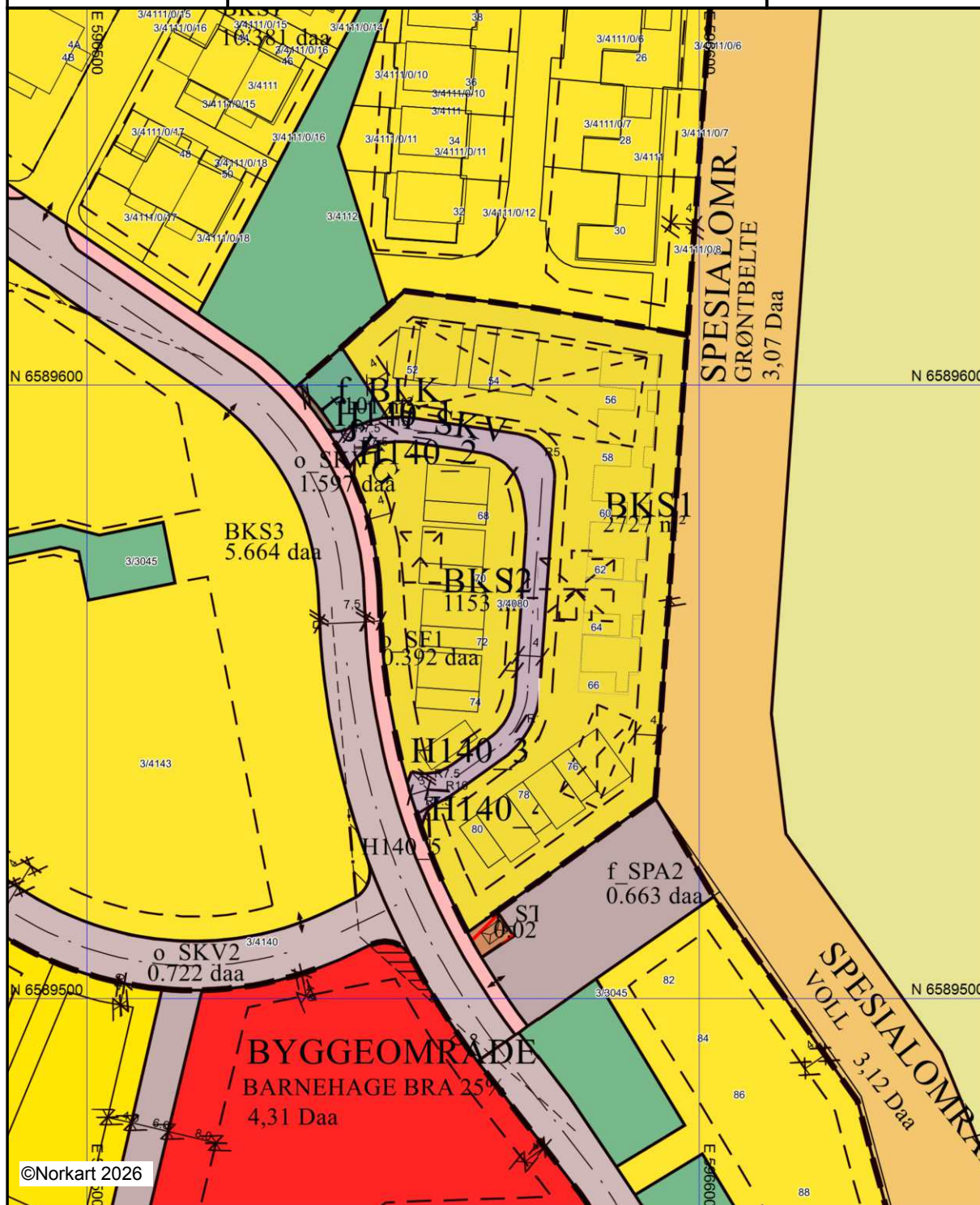
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4080/0/10
Adresse: Hanna Jacobsens vei 78
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	4080	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Hanna Jacobsens vei 78, 1596 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	4 150 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	17 m ²	
	Arealbruk	Friområde, Framtidig	
	Områdenavn	F	

Delareal 4 407 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	410
Navn	Thorbjørnsrød gård - Låven
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1962/V3%20Planbestemmelser%20Thorbj%c3%b8rnsr%c3%b8d%20g%c3%a5rd%20-%20rev25052020%20(207239).pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG
	Delareal 6 m ² RPHensynsonenavn H140_4 RPSikring Frisikt
	Delareal 1 m ² RPHensynsonenavn H140_2 RPSikring Frisikt
	Delareal 2 726 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS1
	Delareal 1 153 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS2
	Delareal 430 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV
	Delareal 101 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK
Id	380
Navn	Thorbjørnsrød Gård
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/778/Thorbj%c3%b8rnsr%c3%b8d%20detaljre.%20bestemmelser%20vedtatt%20plan(242097).pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK2

Delareal 3 m²
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BKS1

Delareal 1 m²
Formål Fortau
Feltnavn o_SF1



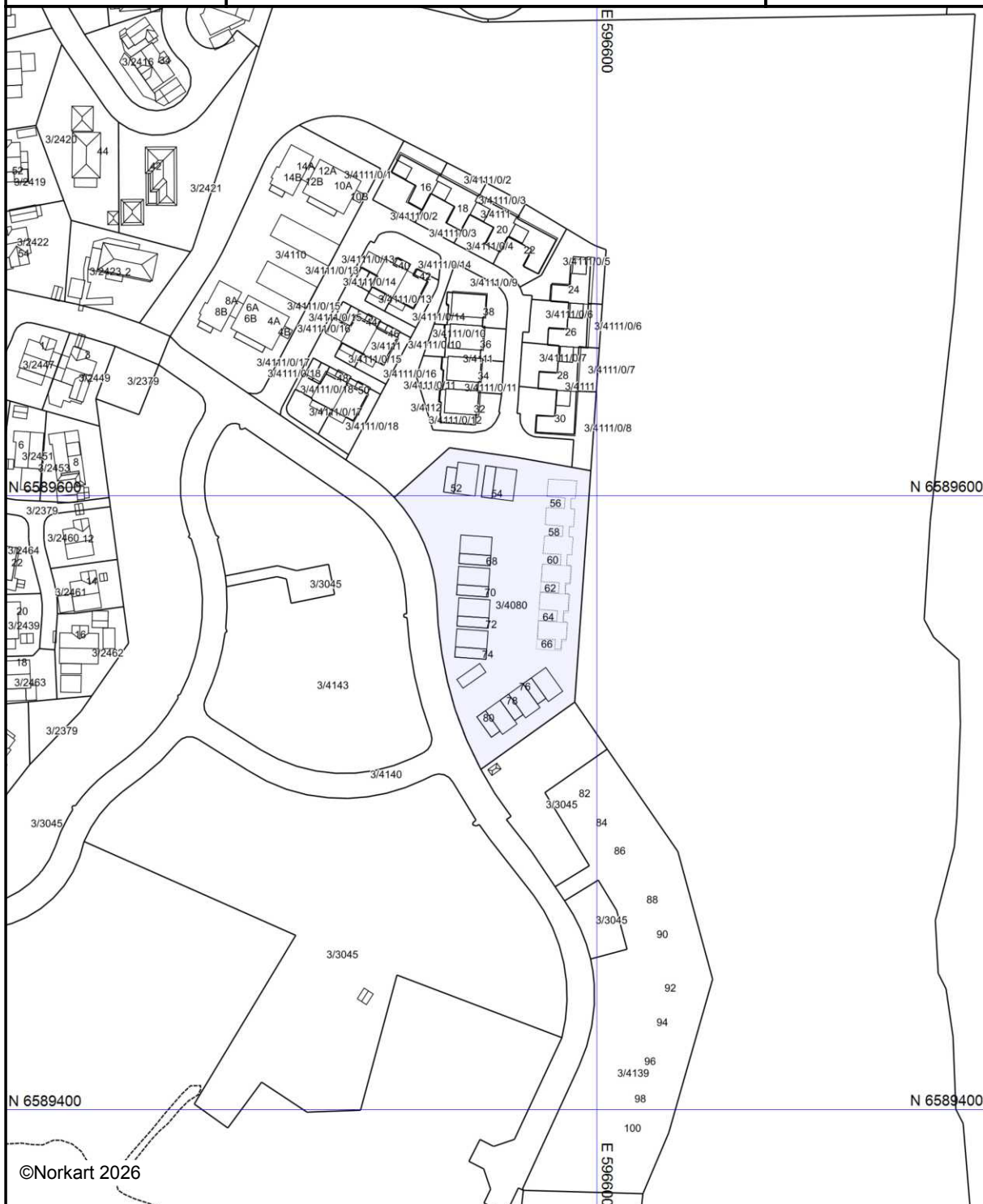
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/4080/0/10
Adresse: Hanna Jacobsens vei 78
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

Reguleringsbestemmelser

Til detaljreguleringsplan for «Thorbjørnsrød gård – Låven»

PLANID

Utarbeidet: 21.05.2019 rev. etter off. ettersyn 25.05.2020

Planen er vedtatt i Formannskapet/Kommunestyret den som sak

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering.

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1. Kulturminner

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

§2.2. Overvann

Overvann og takvann skal infiltreres og fordrøyes på egen grunn.

§2.3. Støy

Støygrenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse i gul støysone.
- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minimum en stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål har vindu mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon.
- Rom med støyfølsomme bruksformål skal ha minst et vindu som kan åpnes hvor støynivået på fasaden er under grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016. Avbøtende tiltak kan benyttes i form av støyskjerm eller tett rekkverk på takterrasse og bakkeplan.
- Maksimalt ett soverom i hver boenhet kan ha støynivåer på fasaden overstiger grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016. I boenheter med kun ett soverom skal soverommet ligge mot stille side

Støy i anleggsperioden skal ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i T-1442/2016. For anlegg som varer mer enn 6 uker gjelder tabell 5.

§2.4. Luftkvalitet

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 boliger og uteoppholdsarealer. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

§2.5. Krav om byggeavstand til kommunalt ledningsnett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Bebyggelsen inklusive garasjer, carporter, støttemurer og utfyllinger, skal ikke plasseres slik at det er til ulempe for drift eller vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Bebyggelse/anleggselementer som nevnt over skal ha en avstand til offentlig vann- og avløpsanlegg på minst 4 m.

§2.6. Flomsikring

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh.

§2.7. Avkjørsler

Det tillates etablert avkjørsler langs hele adkomstvegen til boligene (SKV).

§2.8. Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

§2.9. Gjennomføring av anleggsarbeid

Under byggearbeidene skal det sikres at gang- og sykkelveinettet ikke blir unødvendig berørt av anleggsarbeidet. Kommunal veg eller gang- og sykkelveg skal ikke benyttes til parkering eller oppstilling i forbindelse med byggearbeidene. Under anleggsarbeidene skal det sikres trygg ferdsel for myke trafikanter. Eventuelle nødvendige tiltak skal godkjennes av Moss kommune.

§2.10. Pollinatorvennlige vekster

Det skal kun benyttes pollinatorvennlige vekster i utomhusanlegg.

§2.11. Utomhusplan

Detaljert utomhusplan for byggeområdet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn eller søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal være i egnet målestokk og vise:

- Avgrensninger av planen med omsøkt bygg / tiltak markert, påført adkomst og inngangsforhold
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter + nødvendige punkthøyder
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, friskt og fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Parkering for bil og sykkel og tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk og plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene
- Vegetasjon og grøntanlegg
- Utforming av lekeplass

§3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§3.1.1. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 og BKS2)

- a) Det tillates kun oppført småhus sammenbygd i kjeder eller rekker og frittliggende småhus som ikke er plassert med større avstand enn 5 meter til nærmeste hus.
- b) **Utforming av bebyggelsen**
Ny bebyggelse skal ha et moderne uttrykk og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg.
- c) **Plassering**
Alle boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Mindre tiltak som adkomstvei, carport, bod, nedgravde løsninger for renovasjon, søppelskur, lekeapparater og murer med høyde inntil 1 meter kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense eller formålsgrense for det enkelte felt. Oppsamlingsanlegg for avfall kan plasseres i formålsgrensen mot offentlig vei, men utenfor frisisiktsone. Støyskjerm kan plasseres i eiendomsgrense eller formålsgrense, men utenfor frisisiktsone.
- d) **Høyde**
Maksimal gesims- og mønehøyde for boliger er 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Boligene kan bygges i maksimalt 2 etasjer.
Maksimal gesims og mønehøyde for garasjer og boder som ikke er integrert i boligen er henholdsvis 3,5 m og 4,5 m.
- e) **Grad av utnyttning**
Maksimal % bruksareal for hvert av delfeltene er 55%BRA.
- f) **Parkering**
Det skal settes av minimum 1 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Boenheter under 80 m² bruksareal skal ha maksimum 1 biloppstillingsplass. Minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet skal tilrettelegges for mulighet for lading av el-bil. P-plasser som ikke anlegges i garasje/carport inngår i bruksarealet med 15 m² pr bil.
- g) **Minste uteoppholdsareal**
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 30 m² per bolig. Arealer med støynivåer over grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2016 og arealer smalere enn 5 meter kan ikke medregnes i MUA. Balkonger/verandaer o.l. som ligger høyere enn 0,5 meter over bakken kan heller ikke medregnes i MUA.
- h) **Tilgjengelig boenhet**
Minimum 30% av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.
- i) **Energiforsyning**
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor planområdet skal nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegget, eller det skal være dokumentert alternativ energiløsning.

§3.1.2. Lekeplass (f. BLK)

Området skal opparbeides som felles nærlekeplass for boligene. Lekeplassen skal være minimum 100 m². Arealer med støynivåer over grenseverdiene i tabell 3 i T1442/2016 kan ikke medregnes. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, huskestativ og et valgfritt lekeapparat. Det skal settes ut benk(er) i området. Det tillates konstruksjoner/bygg som er i tråd med formålet slik som stier, plattinger, sittegrupper, paviljong samt andre tiltak som fremmer bruken av området for barn og

voksne. Tiltak under bakken (teknisk anlegg o.l.) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så fremt det ikke begrenser bruken av området.

§3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

§3.2.1. Kjørevei (f. SKV)

Kjøreveien skal være felles for eiendommene i planområdet.

§3.2.2. Annen veggrunn – grøntareal

Området kan benyttes til snøopplag og beplantning.

§4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 OG 11-8)

§4.1. Hensynssone – Frisikt (H140)

Innenfor frisktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over vegbanens nivå. Oppstammede trær og stolper/innretninger som ikke er til hinder for fri sikt tillates.

§5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§5.1. Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse

Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Godkjent sanitæranmeldelse for utvendig VA
- Godkjent plan for overvann
- Geoteknisk utredning/vurdering av områdestabilitet
- Fotodokumentasjon innvendig og utvendig av eksisterende bygninger

§5.2. Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse for felt BKS1 og BKS2

Før tillatelse til tiltak/ rammetillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Redegjørelse/rapport om hvordan støykravene i § 2.3 vil bli tilfredsstilt. Dersom videre støyprosjektering avdekker behov for frittstående skjermingstiltak skal disse være omsøkt og godkjent før det gis tillatelse/rammetillatelse for boliger
- Godkjent sanitæranmeldelse for utvendig VA og innvendig VA
- Grunnundersøkelse/rapport om forurensning i grunnen. Dersom undersøkelser viser forurenset grunn må tiltaksplan være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak/rammetillatelse
- Godkjent utomhusplan

§5.3. Før igangsettingstillatelse felt BKS1 og BKS2

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende teknisk infrastruktur være godkjent og tatt i bruk:

- Tilgjengelig hovedledningsnett med tilstrekkelig kapasitet
- Pumpestasjon for avløp
- Vei og veiteknisk infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal ferdigmelding for innvendig og utvendig VA foreligge.

§5.4. Før bebyggelse tas i bruk felt BKS1 og BKS2

Før bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- Utomhusanlegg og lekeplass i henhold til godkjent utomhusplan
- Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger og uteoppholdsarealer
- Eventuelle avbøtende tiltak for luftkvalitet

Før bebyggelse kan tas i bruk skal ferdigmelding for utvendig og innvendig sanitæranlegg foreligge.

Før det kan gis brukstillatelse for bolig nr. 50 innenfor avgrensningen av plan 104_332 skal følgende være ferdigstilt:

- Vansjøstien, i strandsonen fra eksisterende turvei til E6
- Kvartalslekeplass K1

§6. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Reguleringskart for områdeplan Thrbjørnsrød Gård, planid 3002_332.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJPLAN FOR « THORBJØRNSRØD GÅRD » MOSS KOMMUNE		Plan nr.	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Bystyrets vedtak:	062.17	19.06.17	
2. gangs behandling i Teknisk Utvalg	083.17	01.06.17	
Offentlig ettersyn fra .. til ..			
1. gangs behandling i Utvalg for miljø, teknikk og samferdsel		02.02.17	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		15.08.16	

Dato : 24.04.2017

§ 1 Planens formål

Hensikten med planen er å detaljregulere område B1-B5 i områderegulering for Thorbjørnsrød gård, slik at det kan oppføres boliger med tilhørende utearealer, adkomst og parkering.

§ 2 Reguleringsformål (pbl. § 12-5)

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse : BKS1, BKS3, BKS4 og BKS5
- Boligbebyggelse og anlegg – Lekeplass : BLK1, BLK2, BLK3, BLK4, BLK5, BLK6 og BLK7

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV1, SKV2, SKV3 og SKV4
- Fortau SF1 og SF2
- Gangveg SGS1
- Parkering SPA1 og SPA2

2.3 Tekniske bygg :

- Tekniske bygg STB1 og STB2

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplaner, tegn nr. 1202-02, -03, -04 & -05, rev A, er veiledende for utforming og plassering av tiltak innenfor planområdet.

3.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter disse, skal følges ved planlegging og gjennomføring av tiltakene. Støygrensene i T-1442/2012 skal overholdes i anleggsperioden.

3.3 Luftkvalitet

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. Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

3.4 Kulturminner

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

3.5 Krav om byggeavstand til kommunalt ledningsnett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Bebyggelsen inklusive garasjer, støttemurer og utfyllinger, skal ikke plasseres slik at det er til ulempe for drift eller vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse/anleggselementer skal ha en avstand til offentlig vann- og /eller avløpsanlegg på minst 4 m.

3.6 Hensyn til flomsikring

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse i områdene langs Vansjø (kote +25 moh.) er ikke tillatt lavere enn kote +28 moh. grunnet fare for flom.

3.7 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan for byggeområdet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn eller søknad om igangsettingstillatelse. Utomhusplanen skal være i egnet målestokk og vise:

- Avgrensninger av planen med omsøkt bygg / tiltak markert, påført adkomst og inngangsforhold.
- Terrenghold med eksisterende og prosjekterte koter + nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy med mer.
- Parkering for bil og sykkel og tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk og plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Utforming av lekeplasser

3.8 Gjennomføring av anleggsarbeid

Under byggearbeidene skal det sikres at gang- og sykkelveinettet ikke blir unødvendig berørt av anleggsarbeidet. Kommunal veg eller gang- og sykkelveg skal ikke benyttes til parkering eller oppstilling i forbindelse med byggearbeidene. Dersom dette allikevel er nødvendig, skal trygg ferdsel forbi planområdet sikres av tiltakshaver/utførende.

§ 4 Rekkefølgekrav

4.1 Rammetillatelse

- Støyrapport basert på målinger skal foreligge før rammetillatelse gis

4.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan i tråd med § 3.7.

4.3 Midlertidig brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgene være oppfylt:

- Støyskjerming av boliger og uteareal i de respektive utbyggingsområdene skal være ferdigstilt før første bolig tas i bruk.
- Parkeringsplasser skal være ferdigstilt før første bolig tas i bruk.
- Lekeplasser i de enkelte utbyggingsområdene (BKS1, BKS3, BKS4 og BKS5) skal være ferdigstilt før første bolig tas i bruk.
- Det skal opparbeides tursti, Vansjøstien, i strandsonen fra eksisterende turvei til E6. Turstien skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50.
- Kvartalslekeplass K1 i gjeldende områdeplan skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50.

4.4 Ferdigattest

- Grøntanlegg skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest.
- Alle tiltak i henhold til godkjent utomhusplan skal være gjennomført.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1)

5.1 Utforming og plassering

- Alle boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- Mindre tiltak som adkomstvei, carport, bod, nedgravde løsninger for renovasjon, søppelskur, lekeapparater og murer med høyde inntil 1 meter kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense eller formålsgrænse for det enkelte felt. Opplistingen er ikke uttømmende.
- Oppsamlingsanlegg for avfall kan plasseres i formålsgrænsen mot offentlig vei, men utenfor frisisiktsone.
- Støyskjerm kan plasseres i eiendomsgrense eller formålsgrænse, men utenfor frisisiktsone.
- Privat adkomstvei i BKS1 skal avsluttes i vendehammer for L (12 m) som dimensjonerende kjøretøy

5.2 Høyder og utnyttelse

- Maksimal gesimshøyde / mønehøyde for delområdene B1 og B4 er 10,0 m.
- Maksimal gesimshøyde / mønehøyde for delområdene B3 og B5 er 9,0 m
- Maksimal gesimshøyde på laveste gesims for bygninger med pulttak er 8,0 m.
- Høyeste møne-/gesimshøyde for felt BKS4 skal ikke overstige kote 45,0 moh.
- Maksimal % BRA for feltene BKS1, BKS3, BKS4 og BKS5 er 55,0 %.

5.3 Universell utforming

- Boliger med inngang på bakkeplan og bygg med heis skal utformes som tilgjengelige boliger med en andel på minimum 30 %

5.4 Biloppstilling

For bebyggelsens behov avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal etter følgende regler:

- For boligbebyggelse skal det være 2 plasser pr boenhet, + 1 plass for sekundærenhet under 80 m² BRA.
- For boliggrupper med 4 boenheter eller mer, kan kravet reduseres til 1,5 plasser pr boenhet i felles løsning.
- P-plasser som ikke anlegges i garasje/carport inngår i bruksarealet med 15 m² pr bil.
- Garasjer/carporter inngår i bruksarealet og det tillates ikke måleverdig areal på loft.
- Frittliggende garasje i tilknytning til eneboliger skal ikke overstige 36 m², og plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- Gesimshøyde og mønehøyde på garasjer og uthus skal ikke overstige henholdsvis 2,6 m og 4,5 m.
- Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal avstanden mellom garasjeport og regulert vei være minst 5 meter. Ved garasje plassert langsetter vei, skal avstanden fra garasjevegg til tomtegrense mot vei være minst 1 meter.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 pkt. 2)

6.1 Felles parkering K2 –K3

- Felles parkeringsplass K2 etableres ved atkomst til planområdet for besøkende og K3 for barnehagen C1 i områdereguleringen.
- Parkering K2 er felles for besøkende til området / utfartsparkering
- Parkering K3 er felles for besøkende til området og brukere av ev. barnehage i felt C1.
- Nettstasjoner tillates etablert innenfor områdene K2 og K3.

6.2 Offentlige trafikkområder F1-4

- Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad for å unngå store inngrep i naturen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de naturlig passer inn i miljøet.
- Veiene skal plasseres slik de er i områdereguleringen :
 - SKV1 (tilsvarende områdeplanens F1) : Regulert bredde 10,0 m inkl. ensidig fortau
 - SKV2 (tilsvarende områdeplanens F2) : Regulert bredde 8,0 m
 - SKV3 (tilsvarende områdeplanens F3) : Regulert bredde 8,0 m
 - SKV4 (tilsvarende områdeplanens F4) : Regulert bredde 8,0 m

§ 7 Henssynssoner (pbl. § 12-6)

7.1 Frisiktsone (H140) (pbl. § 12-7 nr 4)

- I frisiktsoner skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 over tilstøtende veier i planum.

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 Wilschow / 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	Kjærnesneshagen	11.12.1997
M147	Bebygg.plan To efsrødn. (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 Kjærnesshagen 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	TROLLEDALEN 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. GIMLEKRYSET	30.06.1975
105	ØREOMRÅDET. DEL AV ØRE	18.07.1975
107	REFSNES OG TRONVIK. OMRÅDET MELLOM BEKKEFARET, SVALEVEGEN, SOLEFAL	12.08.1975
111	MOSESSEKOGEN. DEL AV RØYSVEGEN OG KRÅKEVEGEN.	06.01.1976
112	KAMBO - DEL AV GNR 29, BNR 7, (KLOAKKRENSEANLEGG)	14.01.1976
115	MOSESSEKOGEN. SLYNGVEGEN 78	17.08.1976
119	Thorneløkka	13.01.1977
120	MOSESSEKOGEN. DEL AV MOSESSEKOGEN, 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 RYGGVEGEN 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. KITTELSSENS GATE 23	14.01.1980
135	MELLØSKRYSET	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 SANDBERGS GT 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 OG INNSLAGET	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 - Sydsbogen	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 - llevegen - 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	Høyenhaldgate 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, Høyenhaldgata, 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 Høyenhaldgate	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 GYNITS 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 - Norelokka	14.11.2016
372	Godset_1_og_3	14.11.2016
373	Dronningens gate 27	17.10.2016
375	Detaljreguleringsplan Nore/Vanem næringsområde I/L1-6	12.12.2016
379	Ibsenkvartalet	19.06.2017
380	Thorbjørnsrød Gård	19.06.2017
382	Kilsbakken	15.05.2018
387	Moss havn	20.06.2016

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



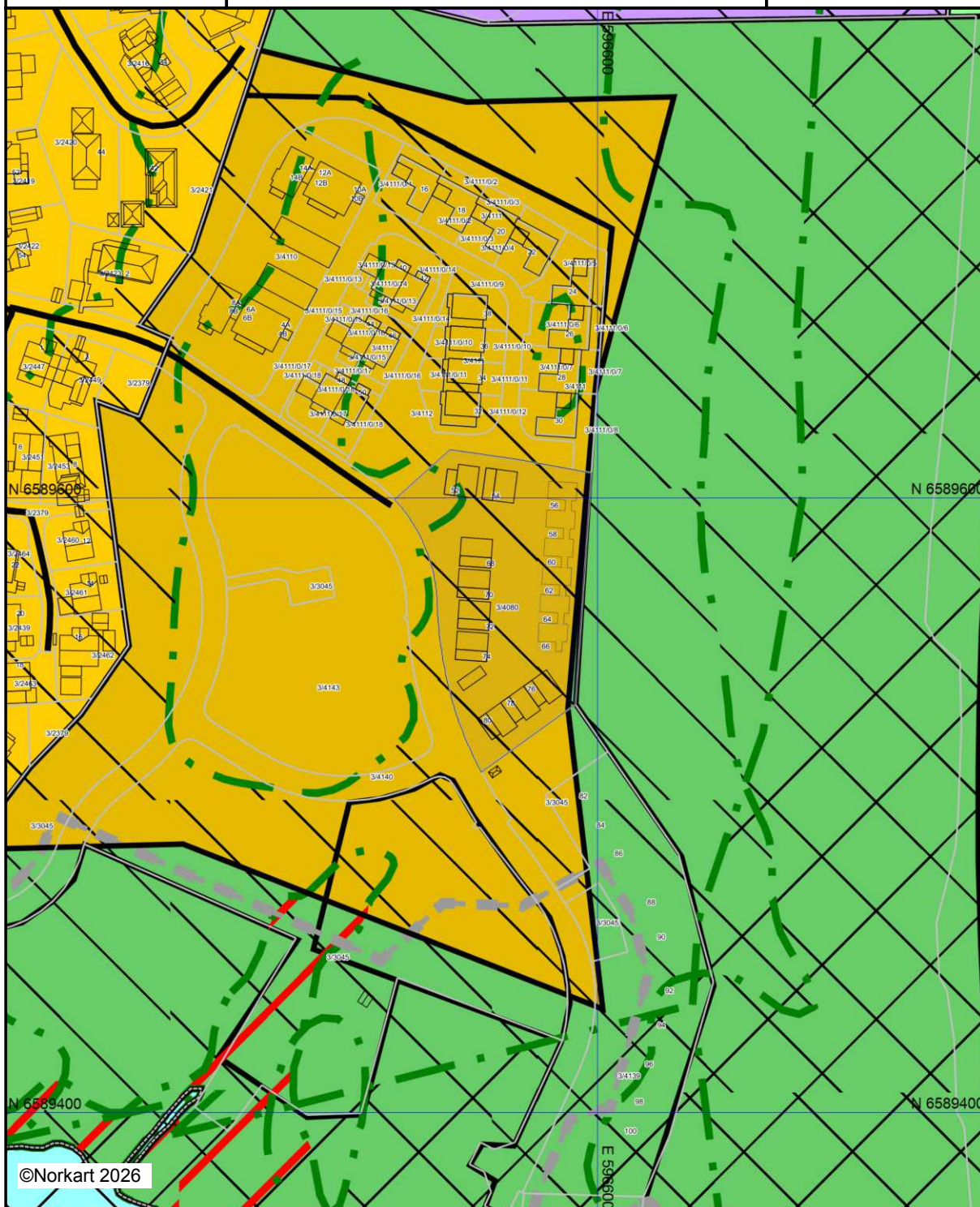
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/4080/0/10
Adresse: Hanna Jacobsens vei 78
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planens begrensning

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)



Bebyggelse og anlegg - nåværende



Bebyggelse og anlegg - fremtidig



Boligbebyggelse - nåværende



Tjenesteyting - nåværende



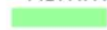
Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk



Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

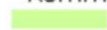


Frømåte - nåværende



Frømåte - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv



LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass



Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)



Faresone - Flomfare



Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)



Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann



Støysone - Rød sone iht. T-1442



Støysone - Gul sone iht. T-1442



Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv



Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)



Faresone grense



Sikringsonegrense



Støysonegrense



Angitthensynsgrense



Forbudsgrense vassdrag



Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde



Planens begrensning



Grense for arealformål



Fjernveg - nåværende



Adkomstveg - nåværende

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

Elendom	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 Damsmyrjorden 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 gamle hjem 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 familiegrav 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

KULTURMINNEPLAN GAMLE MOSS KOMMUNE

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	Samferdsel/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
Krapfosdammen	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
Hoppert 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 Hoppert 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 feriehem	1/3217	Feriehem	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
Helgerødgate 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgate 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, Guddegården	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
Skippling 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
Bredebuk, 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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-3/4080/0/10, Hanna Jacobsens vei 78, 1596 MOSS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.75 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.59 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.9 km
Forurensset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.76 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	55.1 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 20.04.2026

Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

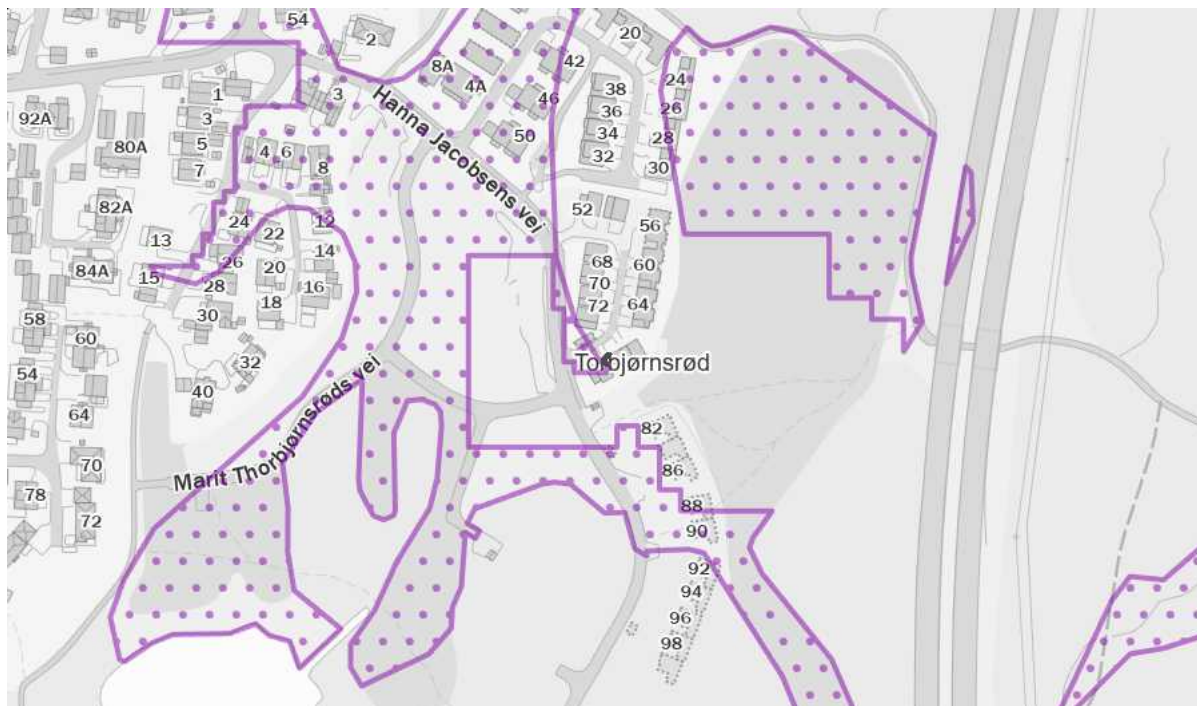
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løśnieområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

22.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

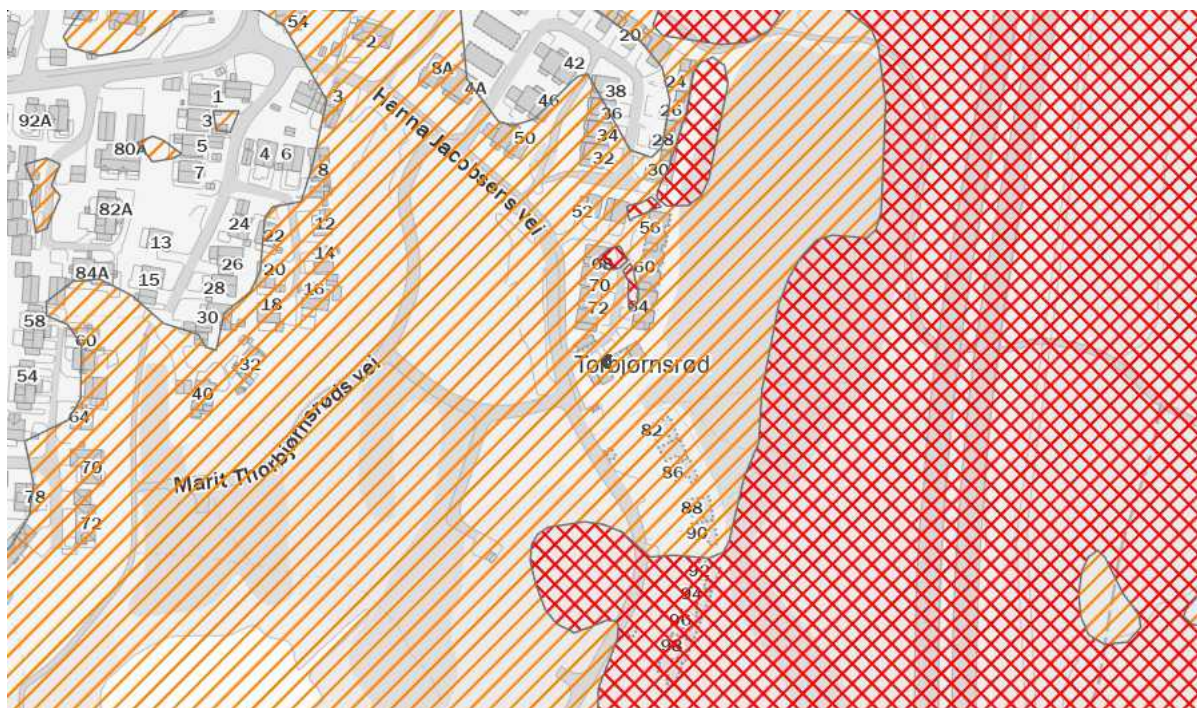
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Gul støysone



Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Hanna Jacobsens vei 78

Nabolaget Solgård skog/Torbjørnsrød - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	19 min  1.7 km
Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	6 min  2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min  3.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min  4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Marine Trading avd. Bjørnåsveien	8 min 
 Heidenreich avd. Moss	14 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Kjeldsen Linje 620	12 min  1 km
 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min  4.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 12 min 

BARNEHAGER

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min  0.5 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min  2.8 km
Grindvold barnehage (0-5 år) 121 barn	6 min  2.9 km

DAGLIGVARE

Spar Vålerveien	12 min 
Bunnpris Vålerveien	17 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

 Mosseporten Senter	22 min 
 Vitusapotek Mosseskogen	4 min 
 Moss Vinmonopol	7 min 

SPORT

 Sydskogen ballbinge	7 min 
 Eika femmerbane nærmiljøanlegg	17 min 
 EVO Moss	7 min 
 Spenst Moss	8 min 

«Eldre etablert nabolag med relativt store, skjermede tomter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

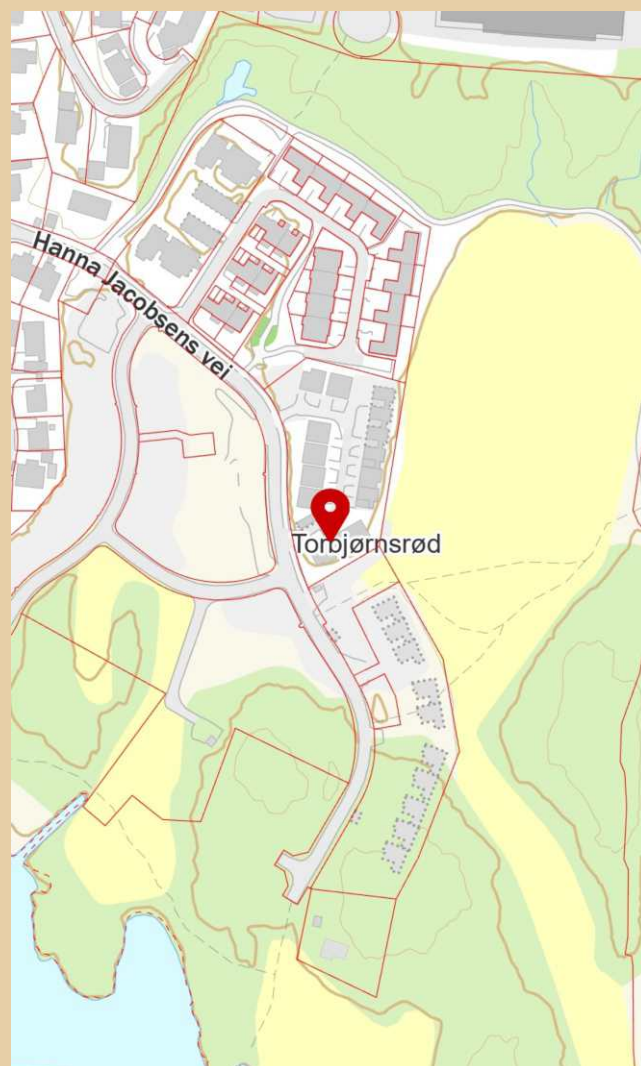
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hanna Jacobsens vei 78

Nabolaget Solgård skog/Torbjørnsrød - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	19 min  1.7 km
Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	6 min  2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min  3.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min  4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Marine Trading avd. Bjørnåsveien	8 min 
 Heidenreich avd. Moss	14 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Kjeldsen Linje 620	12 min  1 km
 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min  4.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 12 min 

BARNEHAGER

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min  0.5 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min  2.8 km
Grindvold barnehage (0-5 år) 121 barn	6 min  2.9 km

DAGLIGVARE

Spar Vålerveien	12 min 
Bunnpris Vålerveien	17 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

🏪 Mosseporten Senter	22 min 🚶
🏪 Vitusapotek Mosseskogen	4 min 🚗
🌿 Moss Vinmonopol	7 min 🚗

SPORT

🏀 Sydskogen ballbinge	7 min 🚶
⚽ Eika femmerbane nærmiljøanlegg	17 min 🚶
🏊 EVO Moss	7 min 🚗
🏊 Spenst Moss	8 min 🚗

«Eldre etablert nabolag med relativt store, skjermede tomter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

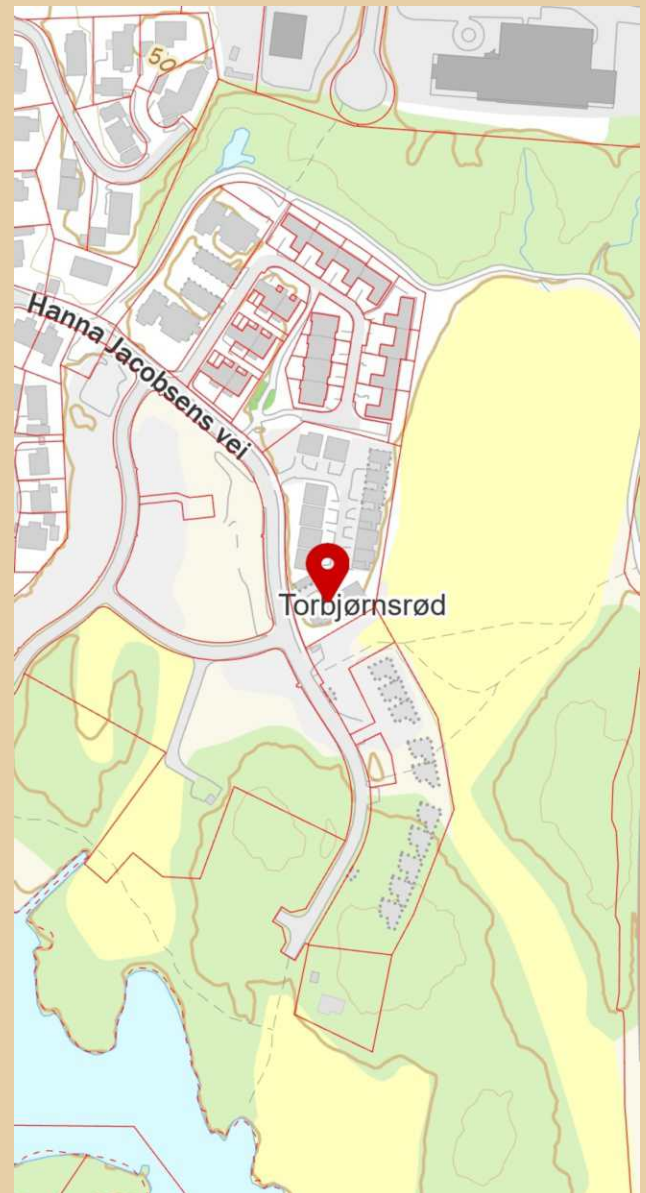
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hanna Jacobsens vei 78

Nabolaget Solgård skog/Torbjørnsrød - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Krapfoss skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
188 elever, 13 klasser	1.7 km	
Verket skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
492 elever, 26 klasser	2.6 km	
Malakoff videregående skole	9 min	🚶
1000 elever, 46 klasser	3.2 km	
Kirkeparken videregående skole	8 min	🚶
710 elever, 28 klasser	4 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Marine Trading avd. Bjørnåsveien	8 min	🚶
🚗 Heidenreich avd. Moss	14 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kjeldsen	12 min	🚶
Linje 620	1 km	
🚶 Moss stasjon	9 min	🚶
Linje RE20, RX20, R21, R23x	4.2 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min	🚶

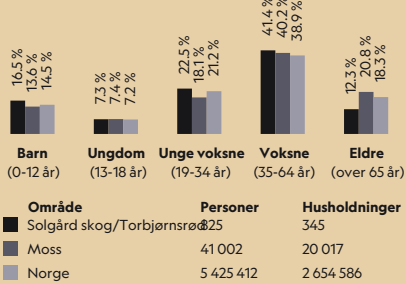
BARNEHAGER

Sydskogen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
31 barn	0.5 km	
Verket barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
70 barn	2.8 km	
Grindvold barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
121 barn	2.9 km	

DAGLIGVARE

Spar Vålerveien	12 min	🚶
Bunnpris Vålerveien	17 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Sydsbogen ballbinge	7 min	🚶
Eika femmerbane nærmiljøanlegg	17 min	🚶
EVO Moss	7 min	🚲
Spenst Moss	8 min	🚲

«Eldre etablert nabolag med relativt store, skjermede tomter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

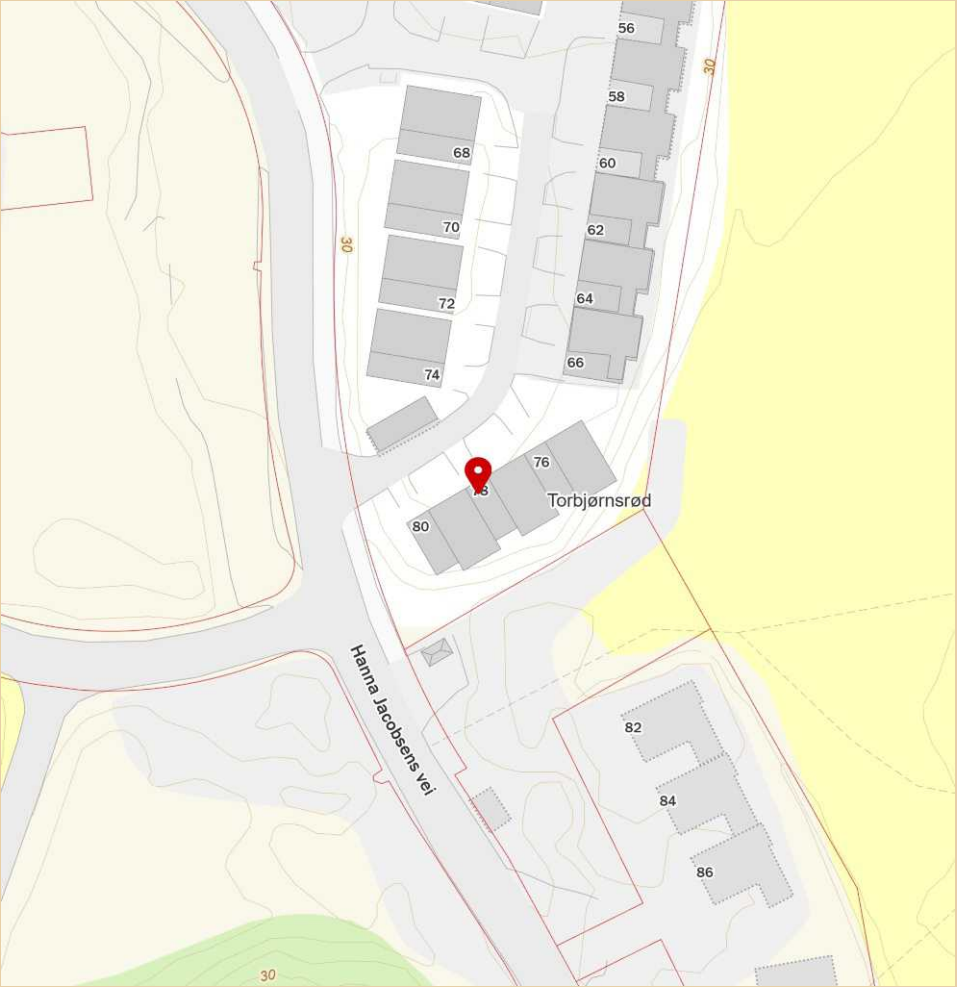
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Hanna Jacobsens vei 78, 1596 Moss
Gnr. 3, Bnr. 4080, Snr. 10, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

6260234

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Håvard Nilsen

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 948 98 925

E-post:

haavard.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-