PRIVATMEGLEREN

KONGENS GATE 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Meglerinfo

Kommunale gebyrer

Matrikkelrapport

Seksjonering

Årsmøte og protokoll

Vedtekter og husordensregler

Energiattest

Diverse kart

Ferdigattest

Planopplysninger og reguleringsbestemmelser

Servitutter

Godkjente tegninger

Pipe- og ildsted

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kongens gate 7 , 1530 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1405, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2679 **Eiendomsverdi ref nr:** YV3566

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen

NORSK EIENDOMSTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i underetasje i en boligblokk på flere plan.
Leiligheten holder standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.
Det er en tilhørende bod i rekke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av betongkonstruksjon med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdørene er i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett og flis.
Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater.
Bygget er utført med radonsperre.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Innvendige dører er malte glatte dører.
Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2008.
Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.
Det er montert dørcalling system.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

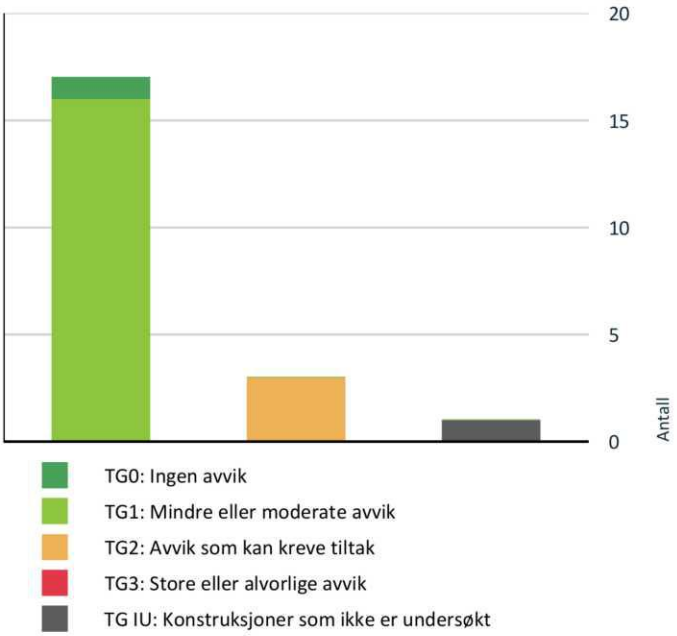
Bod

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.
Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.
Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.
Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist svelling på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av betongkonstruksjon med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med radonsperre.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Varmtvannet samt gulvvarmen styres av varmesystemet i bygget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert dørcalling system.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

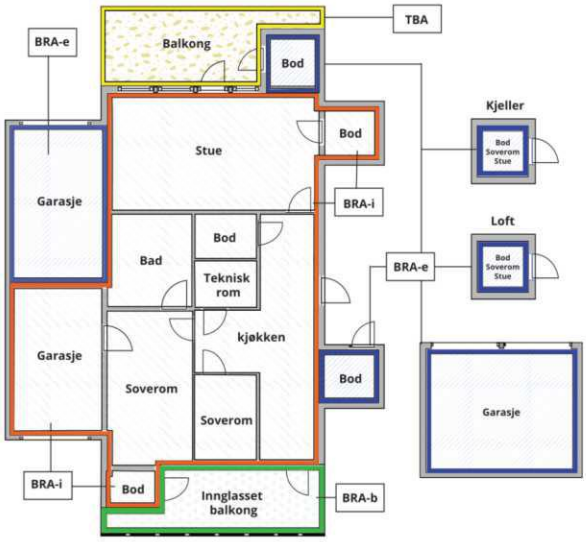
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	48			48	
SUM	**48**				
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1405		9	1353 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse
Kongens gate 7

Hjemmelshaver
Khawaja Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt i Moss sentrum, med kort gangavstand til butikker, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtransport. Området består av en kombinasjon av bolig-, nærings- og sentrumsbebyggelse. Det er også kort vei til sjøen, rekreasjonsområder og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Eiendommen ligger i et urbant sentrumsområde med hovedsakelig opparbeidede og asfalterte utearealer. Fellesarealene består blant annet av adkomst-, gang- og parkeringsarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260106
Addresse	Kongens gate 7		
Postnr.	1530	Sted	MOSS
Selgers navn	Maria Khawaja		

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?

02.05.2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

02.05.2014

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

23848183

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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?

☑ 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

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

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?

☑ 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 avhendigsloven § 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)

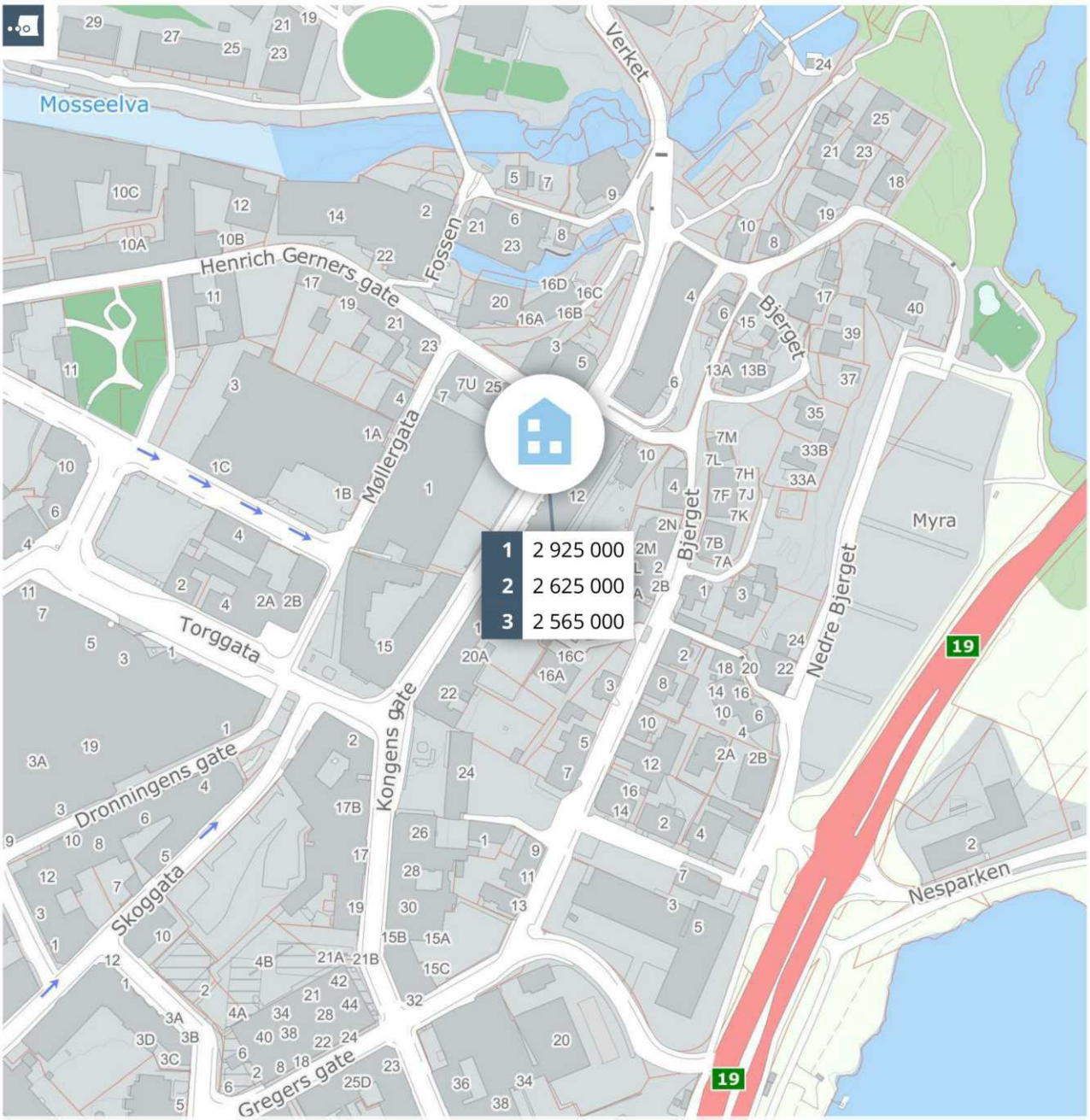
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Maria Khawaja*

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KONGENS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helle Borgund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongens gate 7, 1530 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 2 BNR 1405 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS MØLLENE

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	58 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	4 045
Formue	25 588
Soverom	1
Etasje	-1

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 7 41 m²	2008	4. etg	1 sov	16.02.2026	2 950 000	**2 925 000**	0	2 925 000	**71 341**
2	Kongens gate 7 41 m²	2008	4. etg	1 sov	20.07.2026	2 650 000	**2 625 000**	0	2 625 000	**64 024**
3	Kongens gate 7 48 m²	2008	3. etg	1 sov	12.11.2024	2 600 000	**2 565 000**	0	2 565 000	**53 438**

En fin og supersentral 2-roms selveierleilighet beliggende i Moss sentrum.

Leiligheten er på 48 kvm og inneholder følgende:
Gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue

Leiligheten ligger supersentralt med det meste i gåavstand, offentlige kommunikasjoner, matbutikker, cafeer, kino og thon senter Moss.

Det følger med parkeringsplass i en felles garasje.

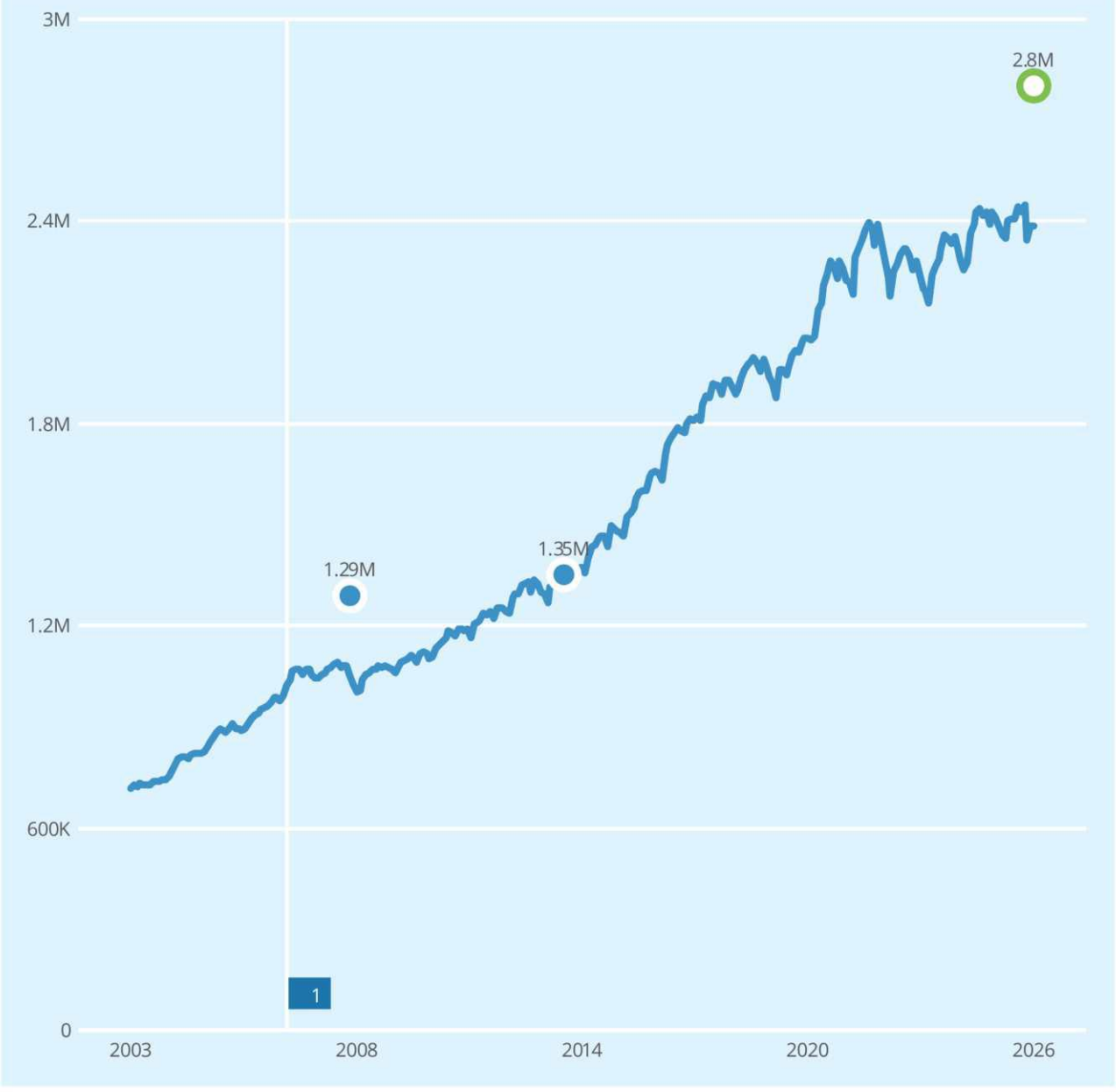
Leiligheten holder en normal standard.

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 ulik 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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2014		02.05.2014	-	1 350 000	-	1 350 000	2
09.10.2008		09.10.2008	-	1 290 000	-	1 290 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i MØLLENE grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

2.6M
2 483 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Leiligheter solgt i MØLLENE grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.3M
3.1M
2 960 000 Prisantydning i snitt
2 846 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 333 Kongens gate 7 Totalpris 2 800 000
58 029 MØLLENE grunnkrets i snitt siste 9 mnd

51 031 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

Frontline Vestby

Deres ref.: 323260106 Vår ref.: 151/9 Moss 9/9-26

VEDR.: KONGENS GATE 7 U0107 **I** KONGENSGATE 7 **BOLIGSAMEIE-MOSS I** MOSS **KOMMUNE**
ORG.NR. 993 056 448
SEKSJON NR. 9
HJEMMELSHAVERE: MARIA KHAWAJA

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 89764298 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 4.045,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Merk at Vansjø Boligbyggelag foretar avregning av felleskostnadene ved registrering av eierskifte.
Vi ber om at det aldri oppfordres til privat oppgjør mellom partene.
VBBL sørger for at kjøper og selger i varetas.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 948,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 25.588,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 9/9 *kr* 0,-.

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

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

Konferer med styreleder i sameiet: John Morten Lillemyr
Epost styret: kongensgate7moss.bs@mittvbbl.no

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Utskriftsdato: 31.08.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1405	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Kongens gate 7, 1530 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	3 942,96 kr
Sum	**3 942,96 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%	1656900 prom	2.38	1/1	0 %	3 943,00 kr	2 628,64 kr
					Sum	**3 943,00 kr**	**2 628,64 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1405	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Kongens gate 7, 1530 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Moss kommune: Seksjon 3103-2/1405/0/9

Norkart
Utskriftsdato: 31.08.2026 15:28

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	25.09.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	48/1734	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/1405, 2/1405/0/1, 2/1405/0/2, 2/1405/0/3, 2/1405/0/4, 2/1405/0/5, 2/1405/0/6, 2/1405/0/7, 2/1405/0/8, 2/1405/0/9, 2/1405/0/10, 2/1405/0/11, 2/1405/0/12, 2/1405/0/13, 2/1405/0/14, 2/1405/0/15, 2/1405/0/16, 2/1405/0/17, 2/1405/0/18, 2/1405/0/19, 2/1405/0/20, 2/1405/0/21, 2/1405/0/22, 2/1405/0/23, 2/1405/0/24, 2/1405/0/25, 2/1405/0/26, 2/1405/0/27, 2/1405/0/28, 2/1405/0/29, 2/1405/0/30, 2/1405/0/31, 2/1405/0/32, 2/1405/0/33, 2/1405/0/34, 2/1405/0/35, 2/1405/0/36, 2/1405/0/37, 2/1405/0/38, 2/1405/0/39, 2/1405/0/40, 2/1405/0/41, 2/1405/0/42
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/1405, 2/1405/0/1, 2/1405/0/2, 2/1405/0/3, 2/1405/0/4, 2/1405/0/5, 2/1405/0/6, 2/1405/0/7, 2/1405/0/8, 2/1405/0/9, 2/1405/0/10, 2/1405/0/11, 2/1405/0/12, 2/1405/0/13, 2/1405/0/14, 2/1405/0/15, 2/1405/0/16, 2/1405/0/17, 2/1405/0/18, 2/1405/0/19, 2/1405/0/20, 2/1405/0/21, 2/1405/0/22, 2/1405/0/23, 2/1405/0/24, 2/1405/0/25, 2/1405/0/26, 2/1405/0/27, 2/1405/0/28, 2/1405/0/29, 2/1405/0/30, 2/1405/0/31, 2/1405/0/32, 2/1405/0/33, 2/1405/0/34, 2/1405/0/35, 2/1405/0/36, 2/1405/0/37, 2/1405/0/38, 2/1405/0/39, 2/1405/0/40, 2/1405/0/41, 2/1405/0/42
Seksjonering Seksjonering	23.09.2008 25.09.2008	2705/08		2/1405, 2/1405/0/1, 2/1405/0/2, 2/1405/0/3, 2/1405/0/4, 2/1405/0/5, 2/1405/0/6, 2/1405/0/7, 2/1405/0/8, 2/1405/0/9, 2/1405/0/10, 2/1405/0/11, 2/1405/0/12, 2/1405/0/13, 2/1405/0/14, 2/1405/0/15, 2/1405/0/16, 2/1405/0/17, 2/1405/0/18, 2/1405/0/19, 2/1405/0/20, 2/1405/0/21, 2/1405/0/22, 2/1405/0/23, 2/1405/0/24, 2/1405/0/25, 2/1405/0/26, 2/1405/0/27, 2/1405/0/28, 2/1405/0/29, 2/1405/0/30, 2/1405/0/31, 2/1405/0/32, 2/1405/0/33, 2/1405/0/34, 2/1405/0/35, 2/1405/0/36, 2/1405/0/37, 2/1405/0/38, 2/1405/0/39, 2/1405/0/40, 2/1405/0/41, 2/1405/0/42

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KHAWAJA MARIA F170277*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	POSTBOKS 852 1504 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7	U0107	2/1405/0/9	49	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kongens gate 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1530 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	505 Møllene	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24753662		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	19.10.2010

1: Bygning 24753662: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 19.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2946
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2946
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	41

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.05.2006	06.02.2007	
Igangsettingstillatelse	21.02.2007	06.07.2007	
Midlertidig brukstillatelse	17.06.2008	01.07.2008	
Ferdigattest	19.10.2010	14.03.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 7	U0107	2/1405/0/9	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	5	269	0	269	0	0	0
H02	10	453	0	453	0	0	0
H01	12	575	0	575	0	0	0
U01	9	639	0	639	0	0	0
U02	5	1010	0	1010	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2/1405

Bruksnavn		Beregnet areal	1353.3
Etablert dato	08.11.1897	Historisk oppgitt areal	1406,9

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	6589990.92	594623.38		Ja	1353.3	

Moss kommune
Org.nr. 944383476
Postboks 175
1501 MOSS

Ref. 1000

516/08

Skjemaet returneres til:

Begjæring [1] om:

- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
104	Moss	2	1405		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	886700962	Solid Prosjekt AS	1/1

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	22		13	B	28	B	25	B	51	B	37	B	41	B	49			
2	B	44	B	14	B	28	B	26	B	25	B	38	B	66	B	50			
3	B	39	B	15	B	44	B	27	B	40	B	39	B	41	B	51			
4	B	28	B	16	B	31	B	28	B	27	B	40	B	41	B	52			
5	B	28	B	17	B	34	B	29	B	27	B	41	B	41	B	53			
6	B	44	B	18	B	48	B	30	B	34	B	42	B	41	B	54			
7	B	48	B	19	B	48	B	31	B	48	B	43				55			
8	B	48	B	20	B	48	B	32	B	48	B	44				56			
9	B	48	B	21	B	48	B	33	B	48	B	45				57			
10	B	48	B	22	B	48	B	34	B	48	B	46				58			
11	B	48	B	23	B	48	B	35	B	41	B	47				59			
12	B	39	B	24	B	48	B	36	B	41	B	48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1734 = nevner: 1734

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 787111 Tinglyst: 29.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
25/5-08	Kim Johansen / John Johansen / Runar Oustorp

Rix Grafisk as 05.2005

Elektronisk utgave KIM JOHANSEN

Begjæring om oppdeling/reseksjonering RUNAR OUSTORP / JOHN JOHANSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 25/5-09	for Solid Prosjekt AS Kim Johansen Kim André Johansen - daglig leder John Johansen JOHN JOHANSEN - styremedlem Samtykke i seksjonering som grunneier for Solid Eiendom A John Johansen	

John Ingvar Johansen - styrets leder
Roger Austorp - styremedlem.

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

X Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

X Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
2	1405			Moss kommune

Sted og dato: Moss, 23. sept. 2008 | Stempel og underskrift: Helge Sjøvik, MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift		
25/05-08	Kim Johansen KIM JOHANSEN	John Johansen JOHN JOHANSEN	Runar Oustorp RUNAR OUSTORP

Utskrift

Side 1 av 1

Vedlegg 1 av 8

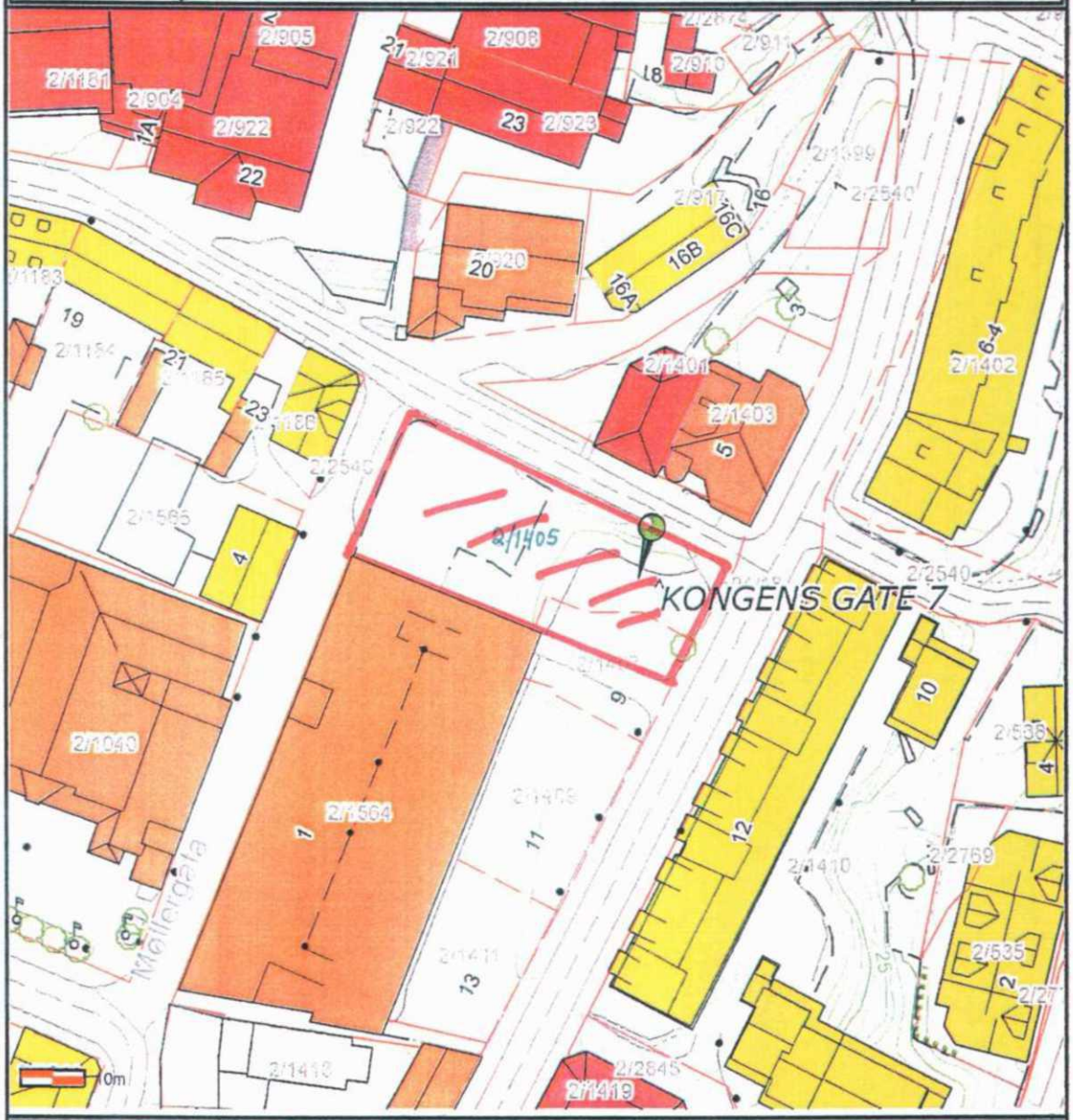
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 1405	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:				

MOSS KOMMUNE

Dato: 26/2-2008 Sign:

Målestokk 1:1000

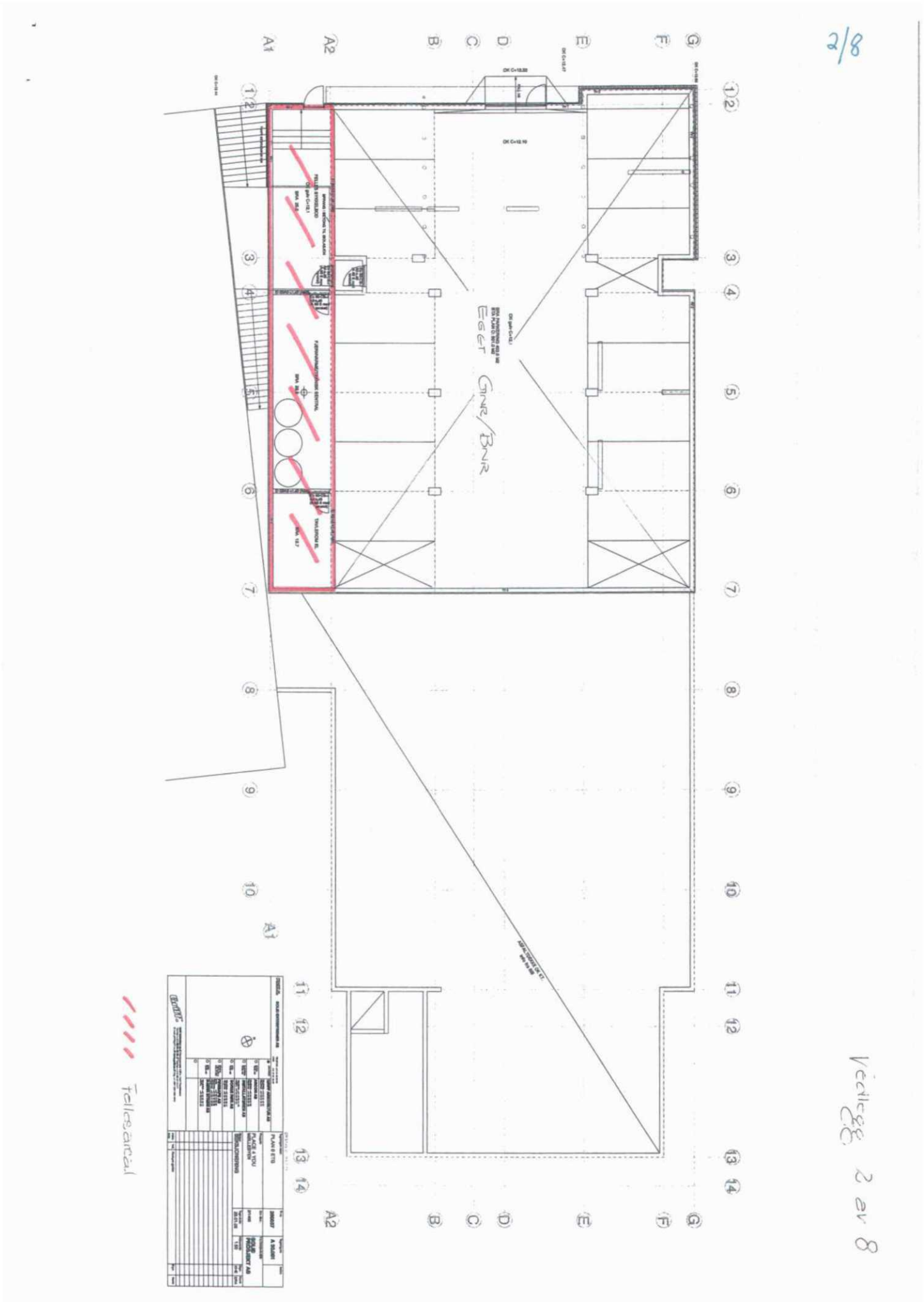


Tegnforklaring

Eiendomsgrenser

Usikre eiendomsgrenser

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


2/8
EGET GNR/BNR
Tellearcal
Vedlegg 2 av 8

Vedlegg 3 av 8

3/8

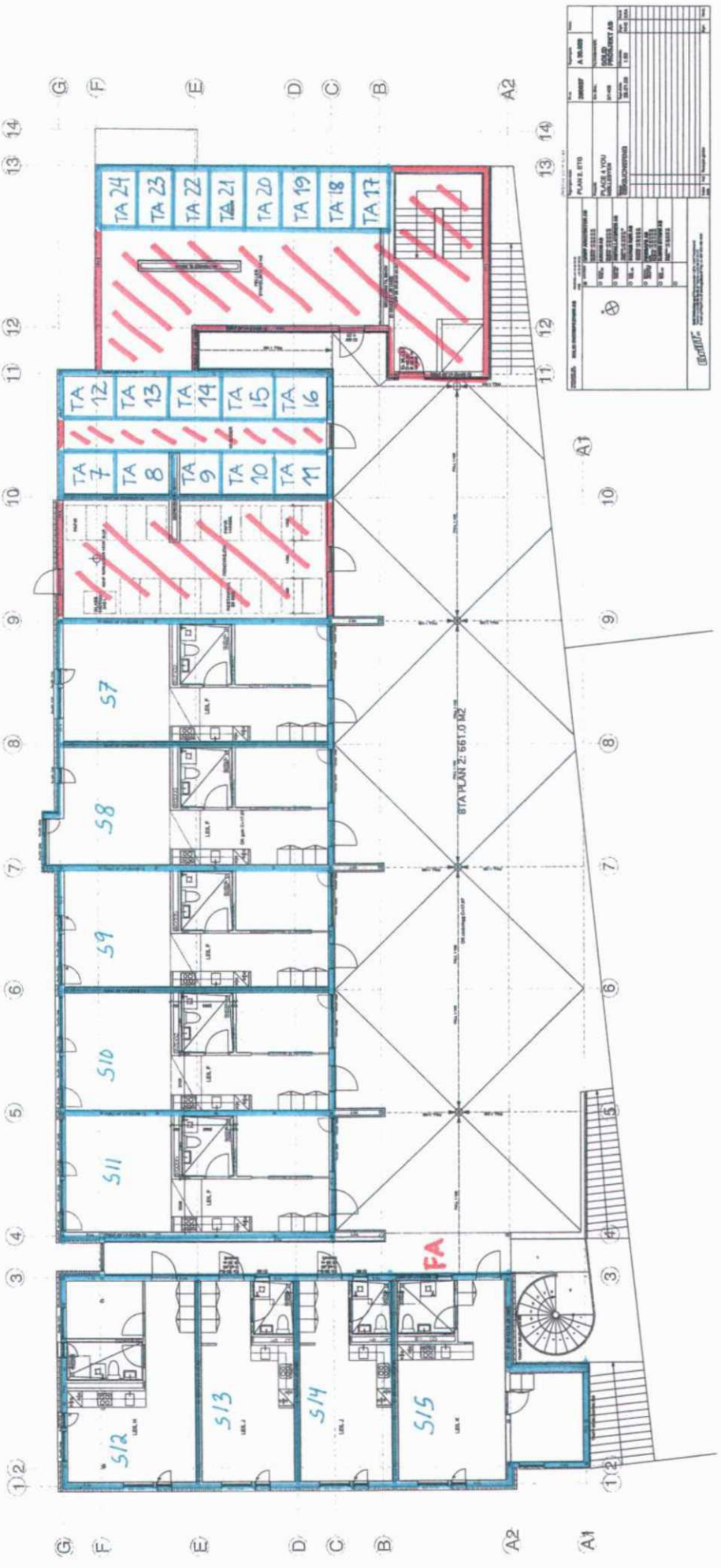
Tellsareal



Vedlegg 4 av 8

4/8

Fellesareal



Vedlegg 5 av 8

5/8

Fellesareal



Vedlegg 6 av 8

6/8

Fellesareal



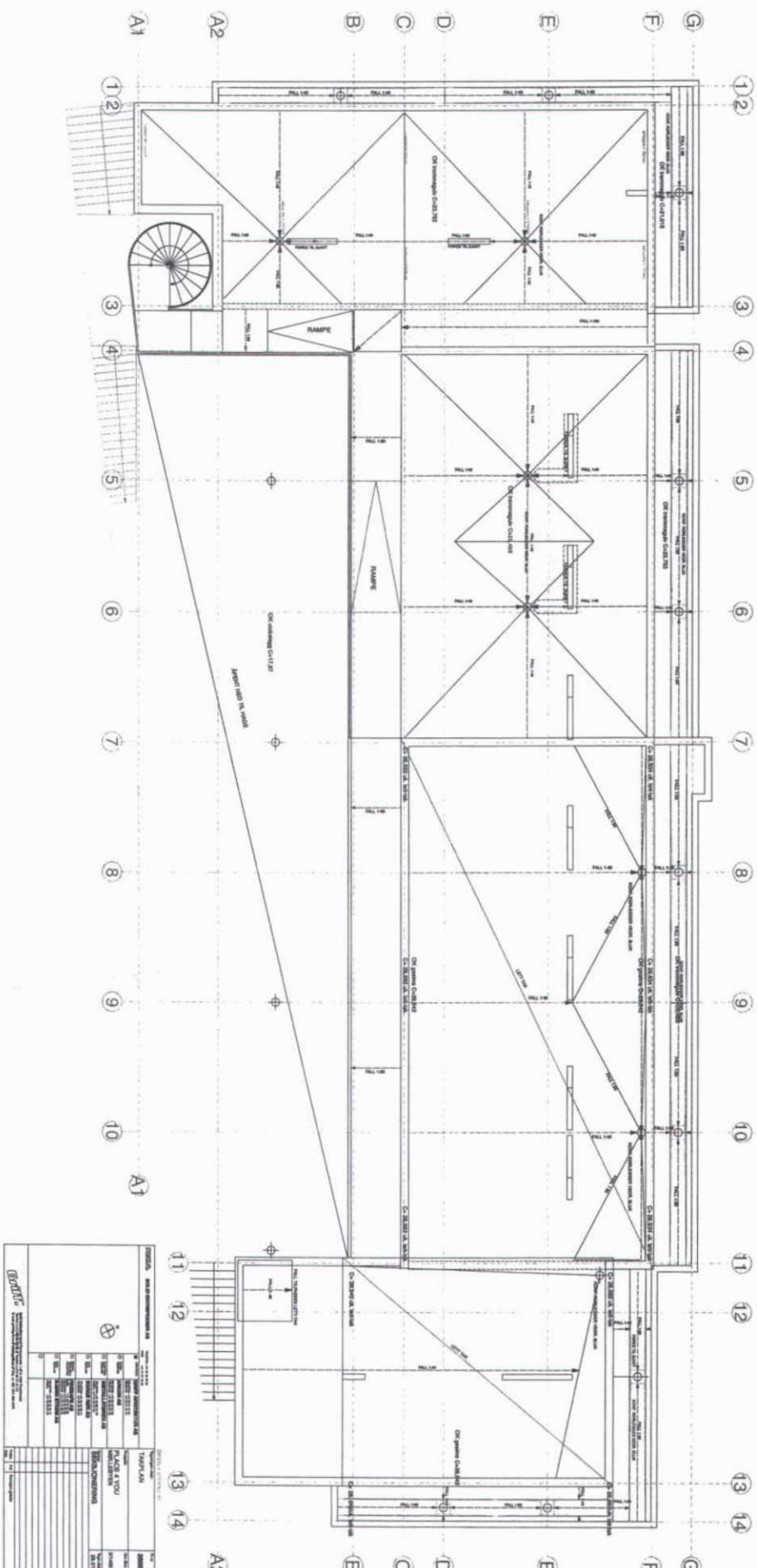
Vedlegg 7 av 8

7/8

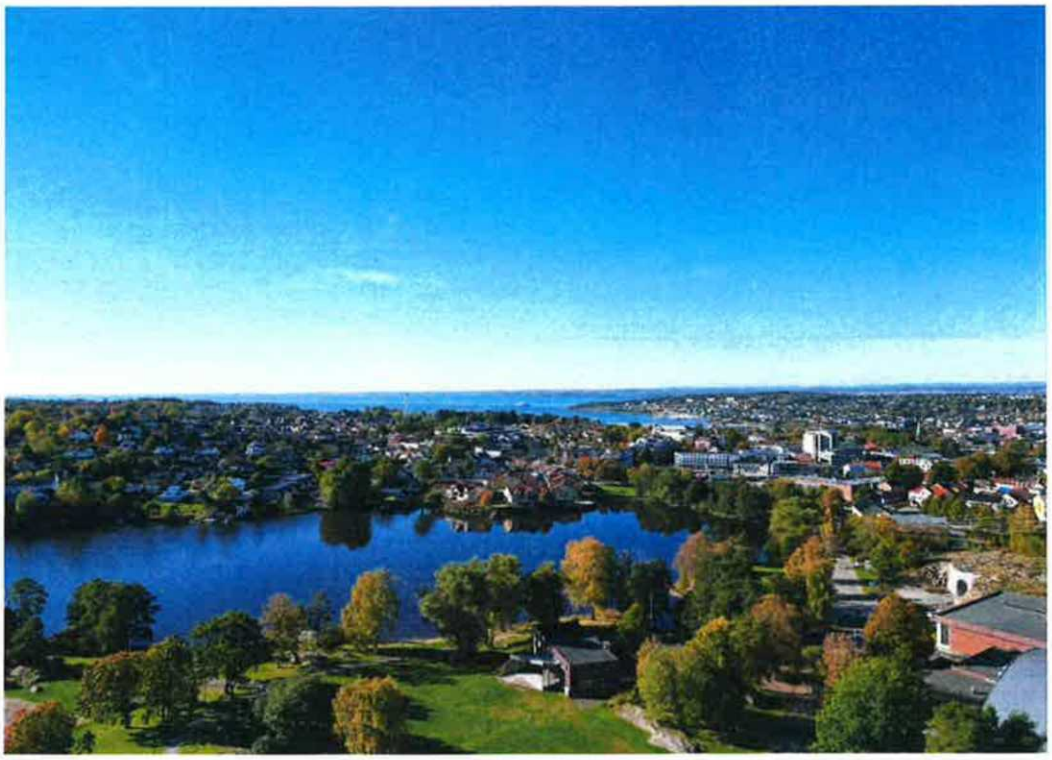
Fellesareal



8/8



Vedlegg 8 av 8



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Mandag 16.03.2026
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Dato: Mandag 16.03.2026
Klokken: 17:00
Sted: Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedlikehold av ventilasjonssystemet - Styret informerer

Ventilasjonssystemet krever omfattende vedlikehold. Det er tette kanaler og viftemotorer må skiftes. Styret informerer.

5.2 Informasjon fra styret om utskifting av vannmålere

Boligsameiet har fått pålegg fra Moss Kommune om å skifte ut vannmålerene til digitale vannmålere. Moss Kommune skifter ut alle analoge vannmålere med digitale. Det skal i tillegg installeres en stengekran foran og etter hver vannmålerkonsoll. Dette blir en kostnad for boligsameiet. Styret informerer.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Vaktmester tjeneste

Ønsker vaktmester tjeneste noen timer i måneden for å sjekke dører og porter, bytte batterier og Pærer ,og holde trappene ute fine på vinterstid.

Forslag til vedtak: Vaktmester tjeneste for vedlikehold 5 til 8 timer i måneden.

6.2 Saker til årsmøtet.

Først vil jeg bare takke for god mottagelse her i blokka!

gleder meg til å bli bedre kjent med dere og til å delta på dugnader og felles prosjekter.

Så til sakene: Jeg har et par ønsker.

sak 1: en vanlig stikkontakt til lading av sykkel enten i garasje, fellesområde eller sykkelrom. Det hadde vært fantastisk!

Det har kommet meg for øre at vi får nytt nøkkelsystem til sykkelboden. Applaus!

Sak 2: Jeg ser det gjøres masse flott arbeid av enkeltpersoner i blokka. Ber om at de som utfører tjenester for styret i sameiet blir kompensert økonomisk.
tenker da spesielt på Bjørn Vegar og Ann Cathrin.

Det var det hele!

Tusen takk til styret for jobben dere gjør.

Mvh Johanna Andrea Podhorny

Forslag til vedtak: Lademulighet for sykkel/ evt også mulighet for de som har bil til å bruke støvsuger, powertools etc.

Kompensere ildsjeler i sameiet en liten smule økonomisk.

7. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er:

7.1 Valg av styreleder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 05.03.2026

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Årsmelding Kongensgate 7 Boligsameie - Moss for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, John Morten Lillemyr, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Erik Pedersen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Amtall Khawaja, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Katerina Medbøe Eriksen, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 17.03.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styreleder, John Morten Lillemyr
- Styremedlem, Erik Pedersen
- Styremedlem, Amtall Khawaja
- Varamedlem, Katerina Medbøe Eriksen

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2025: 8

Antall behandlede saker i perioden: 0

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 41 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 993056448, og ligger i Moss kommune.

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Antall faste ansatte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2025: 0.

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

Antall andre personer i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss som har mottatt lønn i 2025:

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

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

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

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

Siden årsmøtet mandag 17.03.2025 har styret jobbet med følgende saker:

- Innhentet tilbud på vedlikeholdsarbeid
- Det er arbeidet med trappen til heishuset

Siden årsmøtet mandag 17.03.2025 har Kongensgate 7 Boligsameie - Moss utført følgende vedlikehold:

- Det er skiftet ut dører og vinduer i sameiet av firmaet DF Pro As
- Det er montert Steplock Portelefon av firmaet Certego

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2026:

- Ventilasjonssystemet krever omfattende vedlikehold. Det er tette kanaler og viftemotorer må skiftes.
- Boligsameiet har fått pålegg fra Moss Kommune om å skifte ut vannmålerene til digitale vannmålere.

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2026:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2025:

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025:

- Årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2026:

Styret i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 684 692	1 684 692	1 684 694	1 684 694
Andre driftsinntekter	2	51 600	51 600	51 600	51 600
SUM INNTEKTER		**1 736 292**	**1 736 292**	**1 736 294**	**1 736 294**
KOSTNADER					
Lønn	1	87 360	87 360	100 000	80 000
Styrehonorar		59 000	26 000	71 000	59 000
Arbeidsgiveravgift	1	20 637	15 984	24 111	19 599
Strøm		45 962	32 822	50 000	40 000
Vedlikehold bygg		1 122 696	161 010	700 000	500 000
Vedlikehold VVS		69 684	43 863	20 000	20 000
Vedlikehold elektro		98 996	148 565	80 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg		6 295	780	0	0
Revisjonshonorar	0	12 500	12 000	15 000	12 500
Forretningsførerhonorar		102 036	98 112	102 034	103 819
Telefon		0	0	4 000	4 000
Årsavgift TV/Internett		184 050	169 655	181 000	175 000
Forsikringer		93 165	88 679	80 000	97 000
Kommunale avgifter		383 408	350 055	293 000	430 000
Andre driftskostnader		18 411	20 698	12 000	12 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		312 927	300 806	350 000	320 000
SUM KOSTNADER		**2 617 126**	**1 556 388**	**2 082 145**	**1 932 918**
DRIFTSRESULTAT		**-880 834**	**179 904**	**-345 851**	**-196 624**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		33 904	56 114	55 000	54 000
Utbytte Gjensidige		0	8 630	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**33 904**	**64 744**	**55 000**	**54 000**
ÅRSRESULTAT		**-846 930**	**244 649**	**-290 851**	**-142 624**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	244 649	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-846 930**	**244 649**	**-290 851**	**-142 624**

BALANSE 2025 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	57	7 509
Andre restanser	35	-35
Andre fordringer	54 435	78 928
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	266 816	367 731
Høyrentekonto	717 692	1 419 889
Skattetrekk	0	682
SUM OMLØPSMIDLER	**1 039 034**	**1 874 704**
SUM EIENDELER	**1 039 034**	**1 874 704**

BALANSE 2025 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 762 208	1 762 208
Årets resultat	-846 930	0
SUM EGENKAPITAL	**915 278**	**1 762 208**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	10 554	4 696
Leverandørgjeld	100 720	94 646
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	9 360	9 360
Offentlige avgifter	3 122	3 794
SUM KORTSIKTIG GJELD	**123 756**	**112 496**
SUM GJELD	**123 756**	**112 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 039 034**	**1 874 704**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

John Morten Lillemyr Styreleder	Amtall Khawaja Styremedlem	Katerina Medbøe Eriksen Varamedlem med all tilgang

Erik Pedersen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**1 762 208**	**1 517 560**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-846 930	244 649
B. Årets endring disponible midler	**-846 930**	**244 649**
C. Disponible midler UB	**915 278**	**1 762 208**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Det er utbetalt lønn til 1 person i selskapet.

	2025	2024
5100 LØNN	78 000	78 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	9 360	9 360
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 317	14 664
5405 ARBEIDSGIVERAVGIFT FERIEPENGER	1 320	1 320
Sum	**107 997**	**103 344**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	51 600	51 600
Sum	**-51 600**	**-51 600**

Resultat og balanse med noter for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Styreleder	John Morten Lillemyr (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Katerina Medbøe Eriksen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Erik Pedersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Amtall Khawaja (sign.)	04.03.2026

Til årsmøtet i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 5. mars 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-05 12:46:05 UTC+01:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9ed975c3-012e-4613-9663-7d0f81f26108

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

Electronic signatures are not visible but digitaliy integrated.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 16.03.2026.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025
Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Alle sameiere i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Torsdag 18.12.2025
Klokken: 18:00
Sted: Digitalt, med avstemning på Min Side

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Saker til behandling

2.1 Valg av ny revisor for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss bruker i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som sin revisor.

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, og som følge av dette vil ikke PwC lenger være revisor for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss.

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

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss er forpliktet til å følge den revisoravtalen som Vansjø Boligbyggelag har, jf. forretningsførerkontrakten mellom VBBL og Kongensgate 7 Boligsameie - Moss.

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

PwC Assurance AS vil for borettslagets del, bestå av det samme revisorsteamet som arbeidet i PwC, og som har vært revisor for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i en årrekke.

Dette betyr at de har lang erfaring, samt svært god kunnskap om Kongensgate 7 Boligsameie - Moss .

Styret foreslår at revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss. PwC Assurance AS skal endre navn til Tell AS.

Forslag til vedtak: **Revisjonsselskapet PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som skal endre navn til Tell Norge AS, velges som ny revisor for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss**

Fullmakt

Fullmakt er vedlagt innkallingen.

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

Moss, 10.12.2025

Med hilsen Kongensgate 7 Boligsameie - Moss/

Vansjø Boligbyggelag



Innkalling

til

Ordinært årsmøte

i

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Mandag 17.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Cafe Riis, Fossen 20, 1530 Moss

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Dato: Mandag 17.03.2025

Klokken: 18:00

Sted: Cafe Riis, Fossen 20, 1530 Moss

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

5.1 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

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

Moss, 04.03.2025

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kongensgate 7 Boligsameie - Moss for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, John Morten Lillemyr, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Erik Pedersen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Amtall Khawaja, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Maria Khawaja, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 18.03.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

Varamedlem, Maria Khawaja

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 6 møter

Antall behandlede saker i perioden:

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 41 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 993056448, og ligger i Moss kommune.

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Kongensgate 7 Boligsameie - Moss forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2024:

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

Antall andre personer i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplasser:

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

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

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

Siden årsmøtet mandag 18.03.2024 har styret jobbet med følgende saker:

- Vedlikehold Dører og vinduer
- kontroll av elarbeid bytte av defekte lamper
- kontroll av ventilasjonsanlegg. Må renses i 2025

Siden årsmøtet mandag 18.03.2024 har Kongensgate 7 Boligsameie - Moss utført følgende vedlikehold:

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2025:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- Er kontrollert i henhold til vedtekter

Økonomi:

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

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Økonomien er sterk og regnskapet ser fint ut

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

Styret i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 684 692	1 632 456	1 684 694	1 684 694
Andre driftsinntekter	3	51 600	51 172	52 800	51 600
SUM INNTEKTER		**1 736 292**	**1 683 628**	**1 737 494**	**1 736 294**
KOSTNADER					
Lønn		87 360	87 360	100 000	100 000
Styrehonorar		26 000	26 000	26 000	71 000
Arbeidsgiveravgift		15 984	15 984	17 766	24 111
Strøm		32 822	33 579	50 000	50 000
Vedlikehold bygg	1	161 010	383 847	420 000	700 000
Vedlikehold VVS	1	43 863	0	10 000	20 000
Vedlikehold elektro	1	148 565	2 557	60 000	80 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1	780	0	0	0
Revisjonshonorar	0	12 000	14 000	21 000	15 000
Forretningsførerhonorar		98 112	93 438	98 109	102 034
Telefon/internett		0	0	4 000	4 000
Årsavgift TV/Internett		169 655	161 854	181 000	181 000
Forsikringer		88 679	82 268	100 000	80 000
Kommunale avgifter		350 055	210 610	288 000	293 000
Kostnader oppvarming		300 806	317 644	350 000	350 000
Andre driftskostnader	2	20 698	9 926	12 000	12 000
SUM KOSTNADER		**1 556 388**	**1 439 066**	**1 737 875**	**2 082 145**
DRIFTSRESULTAT		**179 904**	**244 562**	**-381**	**-345 851**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		56 114	39 084	30 000	55 000
Utbytte Gjensidige		8 630	7 327	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**64 744**	**46 411**	**30 000**	**55 000**
ÅRSRESULTAT		**244 649**	**290 972**	**29 619**	**-290 851**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		244 649	290 972	29 619	-290 851
SUM OVERFØRINGER		**244 649**	**290 972**	**29 619**	**-290 851**

BALANSE 2024 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	2024	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	7 509	5 795
Andre restanser	-35	35
Andre fordringer	78 928	154 468
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	367 731	1 912 858
Høyrentekonto	1 419 889	0
Skattetrekk	682	348
SUM OMLØPSMIDLER	**1 874 704**	**2 073 504**
SUM EIENDELER	**1 874 704**	**2 073 504**

BALANSE 2024 Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 517 560	1 517 560
Årets resultat	244 649	0
SUM EGENKAPITAL	**1 762 208**	**1 517 560**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	4 696	4 937
Leverandørgjeld	94 646	536 928
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	9 360	9 360
Annen kortsiktig gjeld	0	1 265
Offentlige avgifter	3 794	3 454
SUM KORTSIKTIG GJELD	**112 496**	**555 944**
SUM GJELD	**112 496**	**555 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 874 704**	**2 073 504**

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

John Morten Lillemyr	Erik Pedersen	Amtall Khawaja
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**1 517 560**	**1 226 587**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	244 649	290 972
B. Årets endring disponible midler	**244 649**	**290 972**
C. Disponible midler UB	**1 762 208**	**1 517 560**

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

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	161 010	383 847
6602 VEDLIKEHOLD VVS	43 863	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO/HEIS	148 565	2 557
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	780	0
Sum	**354 218**	**386 403**

Styret mener at det brukte vedlikeholdsbeløpet er tilstrekkelig til at det ikke blir verdiforringelse av bygningene.

Note 2 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7790 ANDRE KOSTNADER	20 698	9 926
Sum	**20 698**	**9 926**

Note 3 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	51 600	51 600
3604 INNKREVDE STRØMUTGIFTER	0	-428
Sum	**-51 600**	**-51 172**

Resultat og balanse med noter for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Styreleder	John Morten Lillemyr (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Amtall Khawaja (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Erik Pedersen (sign.)	25.02.2025

Til årsmøtet i Kongensgate 7 Boligsameie Moss

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongensgate 7 Boligsameie Moss som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sarpsborg, 3. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-03-03 15:04

This document package contains:

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

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

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 17.03.2025.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss mandag 16.03.2026 kl. 17:00 - Vansjø Boligbyggelag, Varnaveien 34.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 4

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 4

Fra Vansjø BBL møtte Live M. Svarstad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Zakariassen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:

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

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:

Godtgjørelse til styret for 2025 er: Godtgjørelse til ekstern styreleder er kr 45 000, styremedlemmene godtgjøres med kr 8 000 hver, til sammen kr 16 000, varamedlem godtgjøres med kr 3 000. Til sammen kr 64 000

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Vedlikehold av ventilasjonssystemet - Styret informerer

Ventilasjonssystemet krever omfattende vedlikehold. Det er tette kanaler og viftemotorer må skiftes. Styret informerer.

Vedtak:

Informasjonen tas til etterretning. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utbedre ventilasjonssystemet og undersøke hvilke muligheter som finnes. Vedtatt med 4 av 4 stemmer.

5.2 Informasjon fra styret om utskifting av vannmålere

Boligsameiet har fått pålegg fra Moss Kommune om å skifte ut vannmålerene til digitale vannmålere. Moss Kommune skifter ut alle analoge vannmålere med digitale. Det skal i tillegg installeres en stengekran foran og etter hver vannmålerkonsoll. Dette blir en kostnad for boligsameiet. Styret informerer.

Vedtak:

Informasjonen tas til etterretning.

6. Innkomne saker fra sameiere

6.1 Vaktmester tjeneste

Ønsker vaktmester tjeneste noen timer i måneden for å sjekke dører og porter, bytte batterier og Pærer ,og holde trappene ute fine på vinterstid.

Vedtak:

Årsmøtet bestemte at man foreløpig avslår forslaget og at man avventer innføring av vaktmestertjenester.

6.2 Saker til årsmøtet.

Først vil jeg bare takke for god mottagelse her i blokka!

gleder meg til å bli bedre kjent med dere og til å delta på dugnader og felles prosjekter.

Så til sakene: Jeg har et par ønsker.

sak 1: en vanlig stikkontakt til lading av sykkel enten i garasje, fellesområde eller sykkelrom. Det hadde vært fantastisk!

Det har kommet meg for øre at vi får nytt nøkkelsystem til sykkelboden. Applaus!

Sak 2: Jeg ser det gjøres masse flott arbeid av enkeltpersoner i blokka. Ber om at de som utfører tjenester for styret i sameiet blir kompensert økonomisk.
tenker da spesielt på Bjørn Vegar og Ann Cathrin.

Det var det hele!

Tusen takk til styret for jobben dere gjør.

Mvh Johanna Andrea Podhorny

Vedtak:
Årsmøtet beslutter at styret utreder lademulighet for sykkel videre.

Det er allerede kompensert ildsjeler i sameiet økonomisk og dette er en ordning som videreføres.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: John Morten Lillemyr

Styrets E-post: **kongensgate7moss.bs@mittvbbl.no**

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Amtall Khawaja velges for 1 år, Katerina Medbøe Eriksen velges for 2 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Johanna Andrea Podhorny

Protokoll for Kongensgate 7 Boligsameie - Moss

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Live M. Svarstad (sign.)	16.03.2026
Protokollvitne	Bjørn Zakariassen (sign.)	16.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kongensgate 7 Boligsameie - Moss mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Cafe Riis, Fossen 20, 1530 Moss.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 5

Fremlagte og godkjente fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 5

Fra Vansjø BBL møtte Live M. Svarstad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Live M Svarstad

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Katerina Medbøe Eriksen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2024

Vedtak:

Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.

Årsresultat pr 31.12.2024 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2024 til ekstern styreleder er kr 45 000, til øvrige styremedlemmer kr 12 000 pr år, og for ett varamedlem kr 2 000. Til sammen kr 59 000.

Styret foretar selv intern fordeling til styremedlemmene.

5. Valg

5.1 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Katerina Medbøe Eriksen

Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
KONGENSGATE 7 BOLIGSAMEIE - MOSS
Sist endret 20.03.23

§ 1 Navn og opprettelse.
Sameiets navn er Kongensgate 7 boligsameie - Moss. Sameiet består av 41 leiligheter, 1 næringsseksjon (som benyttes til parkering) og fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen i.h.t. disse vedtektene.

§ 2 Eiendommen.
Bebyggelsen og tomten gnr 2, bnr 1405 i Moss kommune ligger i sameie mellom de 42 seksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens areal (med unntak av næringsseksjonen der brøken representerer antall parkeringsplasser).

Tomten og alle deler av bygget som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, terrassefronter, tak, trapperom, ganger og andre fellesrom for boligseksjonen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap og innstøpte varmeledninger i gulv er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Rettslig råderett.
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse eller bortleie av seksjon må meldes skriftlig, med angivelse av erververs/leietakers navn og fødselsnummer, til styret.

Når det gjelder seksjonsnummer 1 (garasjeanlegget) kan andel av denne kun selges til eiere av boligseksjonser i sameiet. Ved evt utleie av sin andel i garasjeanlegget (garasjeplassen), kan denne kun leies ut til eiere av boligseksjonser i sameiet.

§ 4 Bruk av bruksenheter og fellesarealer.
Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet (i h.t. formålet) og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjoner eller bærekonstruksjoner. Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen for øvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt for å sikre ro, orden og gode naboforhold. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Næringsseksjonen skal kun benyttes til parkering.

§ 5 Vedlikehold og påkostninger.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameier har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameier har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger og el-kabler fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og røropplegg i bruksenheten. Sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Eierne av boligseksjonene har plikt til å vedlikeholde boligdelen med tilhørende fellesareal og utvendige areal og plasser på samme måte som næringsseksjonen har vedlikeholdsplikten på sin del. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 (to tredjedels) flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløp innkreves sammen med de månedlige beløp til dekning av felleskostnader.

§ 6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter til vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, vann- og avløpsavgifter (hvis dette betales samlet), renovasjon, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til inn-/utvendig vedlikehold av fellesareal samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter som bare vedkommer boligseksjonene fordeles i henhold til disse seksjonenes sameiebrøk. Utgifter som bare vedkommer næringsseksjonen dekkes av næringsseksjonen selv. Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle, eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge valgkomité til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8 Styret.

8.1 Styrets oppgaver og myndighet.

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

8.2 Valg av styre.

Styret skal bestå av minimum 3 og maksimum 5 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for 2 år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

8.5 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

§ 9 Mislighold.

9.1 Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namnsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

9.2 Krav om fravikelse (utkastelse).

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 reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Der vedtektene ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om Eierseksjoner av 23.mai 1997. nr 31.

§ 7 Sameiermøter.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

7.1 Berammelse og innkalling.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned, med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle sameiere om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 (en tiendedel) av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel.

Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

7.2 Ledelse og protokoll.

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

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.
Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen på sameiermøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 (to tredjedels) flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Vedtektsendring,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameieres bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

HUSORDENSREGLER

KONGENS GATE 7 BOLIGSAMEIET MOSS

Husordensregler er et supplement til vedtektene og må sees i sammenheng med disse. Vi ber om at alle i hovedsak benytter seg av ordinær folkeskikk og viser hensyn til sine naboer. Man har lov til å si ifra til vedkommende eller styret om regler ikke blir overholdt. Dette dokumentet er i stadig utvikling og vil bli oppdatert.

1. Boligen må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes. Bruk sunn fornuft og rydd alltid opp etter deg når du har brukt fellesarealer.

2. Det skal være ro i leiligheten og i bygningen for øvrig, fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og til kl. 08.00 i helg og på helligdager.

3. Radio/musikk og TV dempes ned i samme tidsrom som over slik at naboer ikke forstyrres.

4. Musikkøving må bare foregå på hverdager i tidsrommet 08.00-20.00, og i helger fra 08.00-18.00. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med øvrige beboere i bygningen.

5. Dersom du skal ha fest i leiligheten er det fint å gi ut nabovarsel til berørte naboer, og sett opp en lapp på fellestavlen i entreen.

6. Det skal ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppgang, korridorer, fellesrom eller garasje (f.eks. søppelposer, hyller o.l.). Ingen løse gjenstander – som tilhengere, sykler, barnevogner, leker, ski, møbler osv. skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at gjenstandene blir fjernet. Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det ikke oppbevares brennbart materiell/væske som bryter mot gjeldene brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Som fellesarealer regnes vestibyler, heiser, trappeoppgang, korridorer, takterrasse og hele garasjeanlegget.

7. Vask av korridorer, trapper og pussing av vinduer i korridorene utføres av sameiets renholdspersonell. Det arrangeres fasadevask årlig der man trenger lift og lignende.

8. Container for restavfall, papp, plast, glass og metall må brukes forskriftsmessig. Kast riktig avfall i riktig beholder. Bruk pose på ditt restavfall, slik at det ikke blir unødvendig søl. Møblement og elektroniske artikler kan ikke kastes/legges i søppelrommet. Er du usikker på hvor det skal kastes, se informasjon på veggen i søppelrom.

9. Etter søknad kan det tillates dyrehold i den grad at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Er ditt dyr sammen med deg på takterrasse eller i gårdsplassen skal bånd brukes. Skulle det skje et uhell, tørk opp etter dyret! Ved passasje til og fra leilighet skal dyr være i bånd.

10. Det er kun lov å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkonger/verandaer og takterrasser. Grill med levende flamme er ikke tillatt brukt noen steder i sameiet, da dette er brannfarlig og forårsaker røyk/lukt.

11. Alle utvendige installasjoner som markiser, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende, skal godkjennes av styret. Ved ønsker kan det sendes søknad til styret som står på kontaktinfo i entreen.

12. Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

13. Kveldsarbeid og helgearbeid som oppussing skal kun skje på hverdager fra 08:00-20:00 og lørdager til kl. 18:00. På søndager og alle bevegelige helligdager skal kun ordinært husarbeid foregå.

14. Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje på veranda- og/eller balkongrekkverk. Tørking og lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen. Tørking og lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager eller bevegelige helligdager. Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på veranda/balkong. Feiing, spyling eller snømåking på veranda/balkong må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

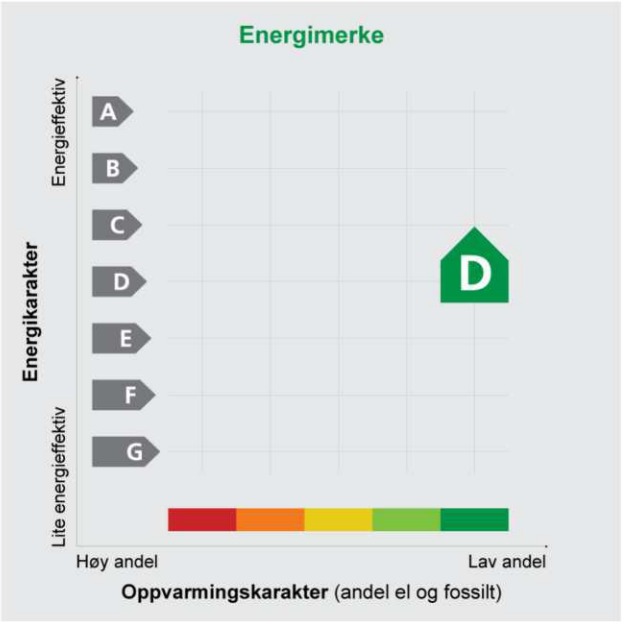
15. Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, MC og sykler, samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkeringen skal kun skje på oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing. Sameier/leietaker må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldene brannforskrifter og forsikringsvilkår. Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering, uten samtykke fra sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner av bil, er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask og støvsuging av bil kan skje på en slik måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Styret vil påtale overtredelser på parkeringsbestemmelsene. Om påtale ikke hjelper, har styret fullmakt til å få bilen og andre gjenstander fjernet for eiers regning. Før dette skjer, skal sameier/leietaker bli skriftlig varslet om dette, med en frist på tre dager til å fjerne gjenstandene. I de tilfeller leiligheten leies ut, vil sameier bli gjort ansvarlig for ureglementert bruk av parkeringsplassen.

16. Dører og porter som er på fellesareal skal alltid være låst og lukket. Unntak er kun ved av/på lessing, renholdsarbeid eller annet service arbeid.

ENERGIATTEST

Adresse	Kongens gate 7
Postnr	1530
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	1405
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	24753662
Bolignr.	U0206
Merkenr.	A2021-1256487
Dato	29.04.2021



Innmeldt av	Inger merethe Walle

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongens gate 7
Postnr/Sted: 1530 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0206
Dato: 29.04.2021 09:11:19
Energimerkenummer: A2021-1256487
Ansvarlig for energiattesten: Inger merethe Walle
Energimerking er utført av: Inger merethe Walle

Gnr: 2
Bnr: 1405
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 24753662

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

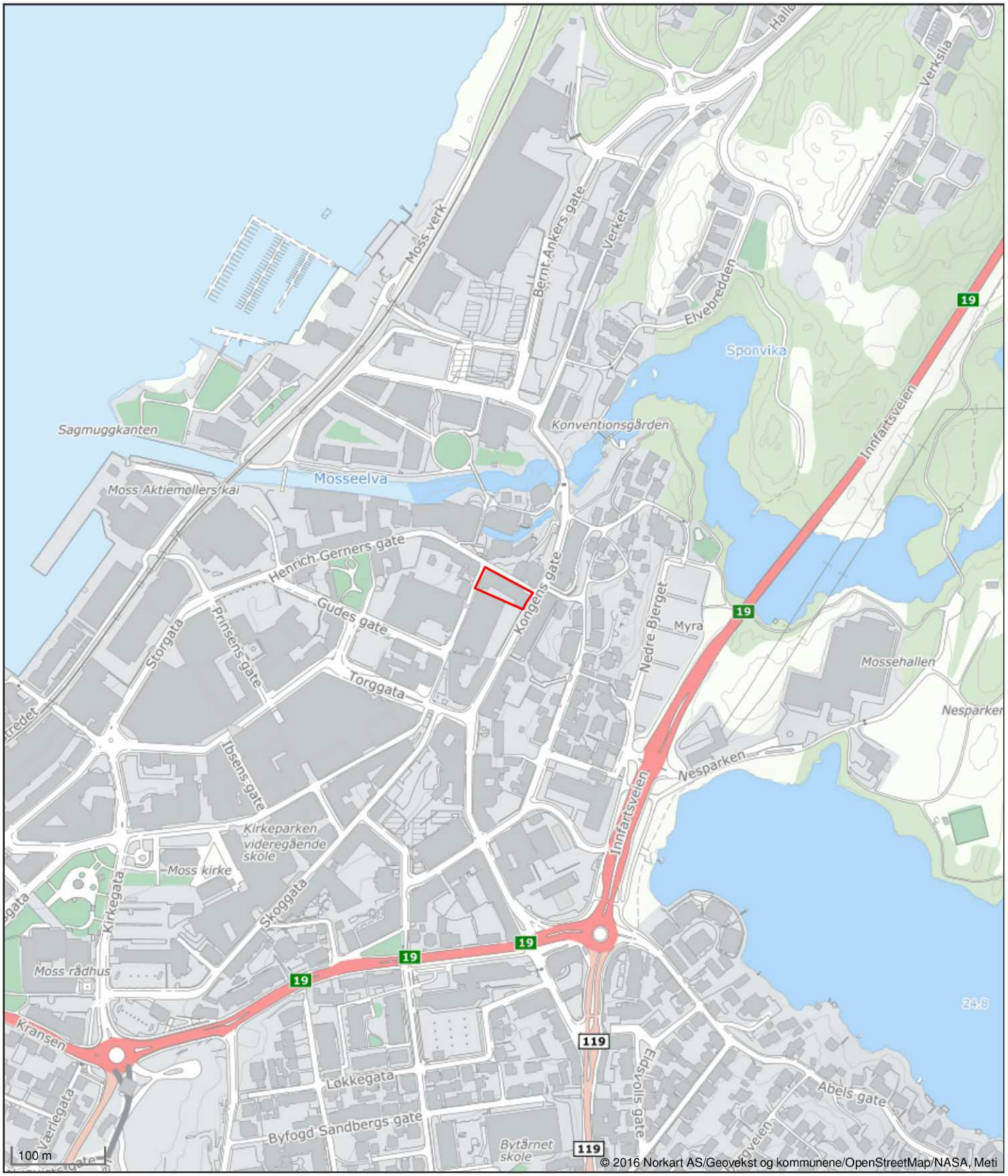
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Utskriftsdato: 31.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1405//



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

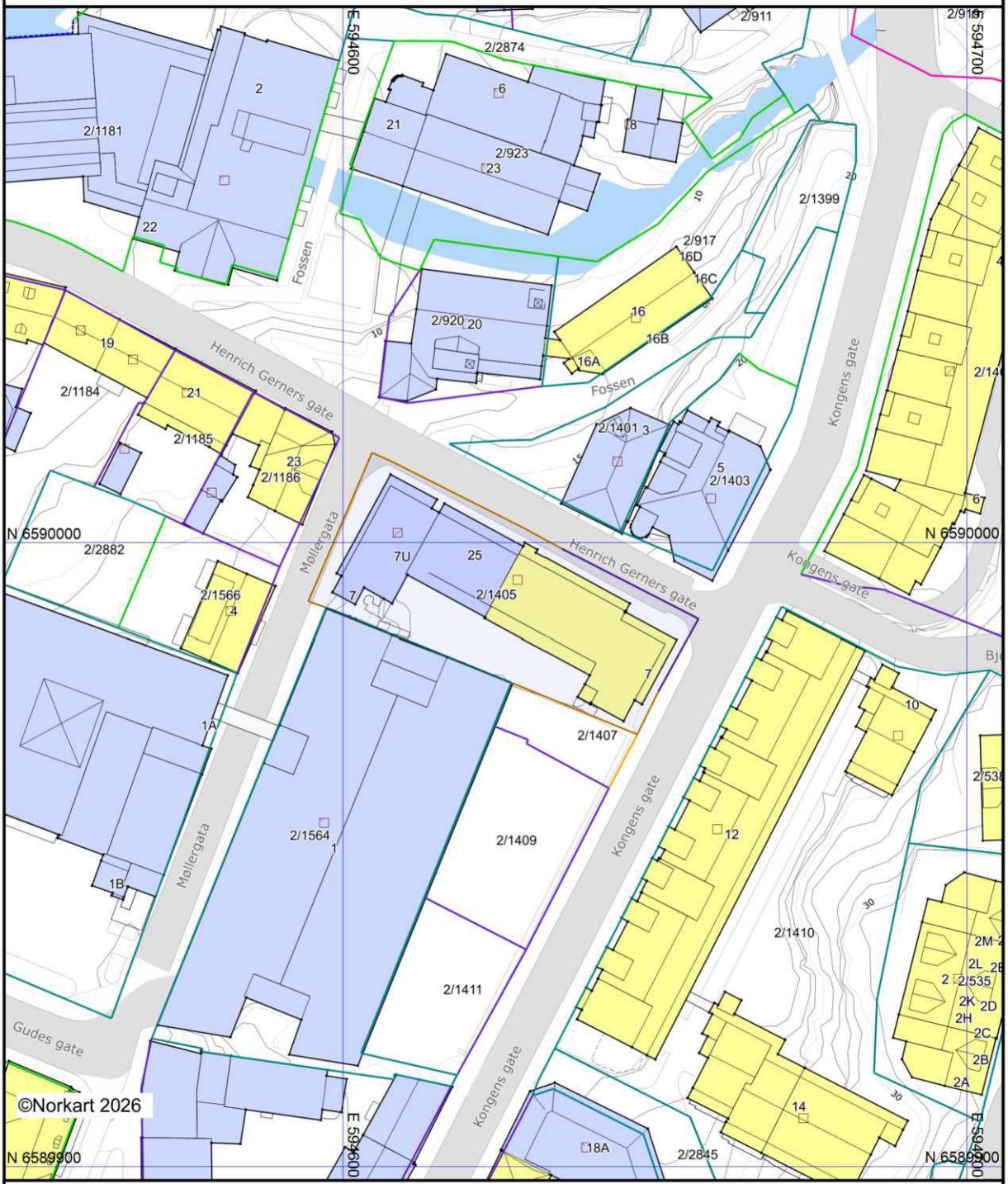
Grunnkart

Eiendom: 2/1405/0/9
Adresse: Kongens gate 7
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

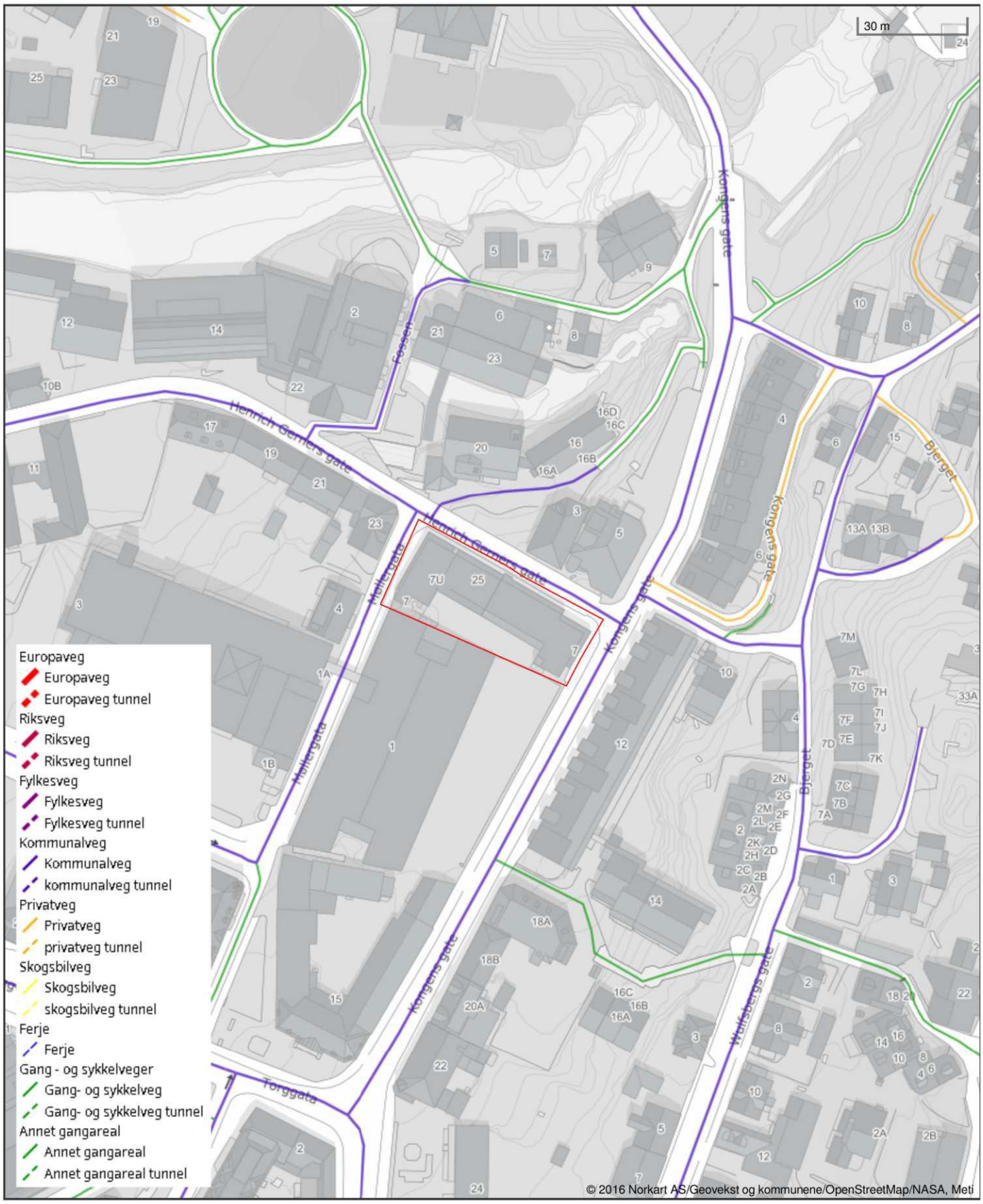
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/1405//



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.

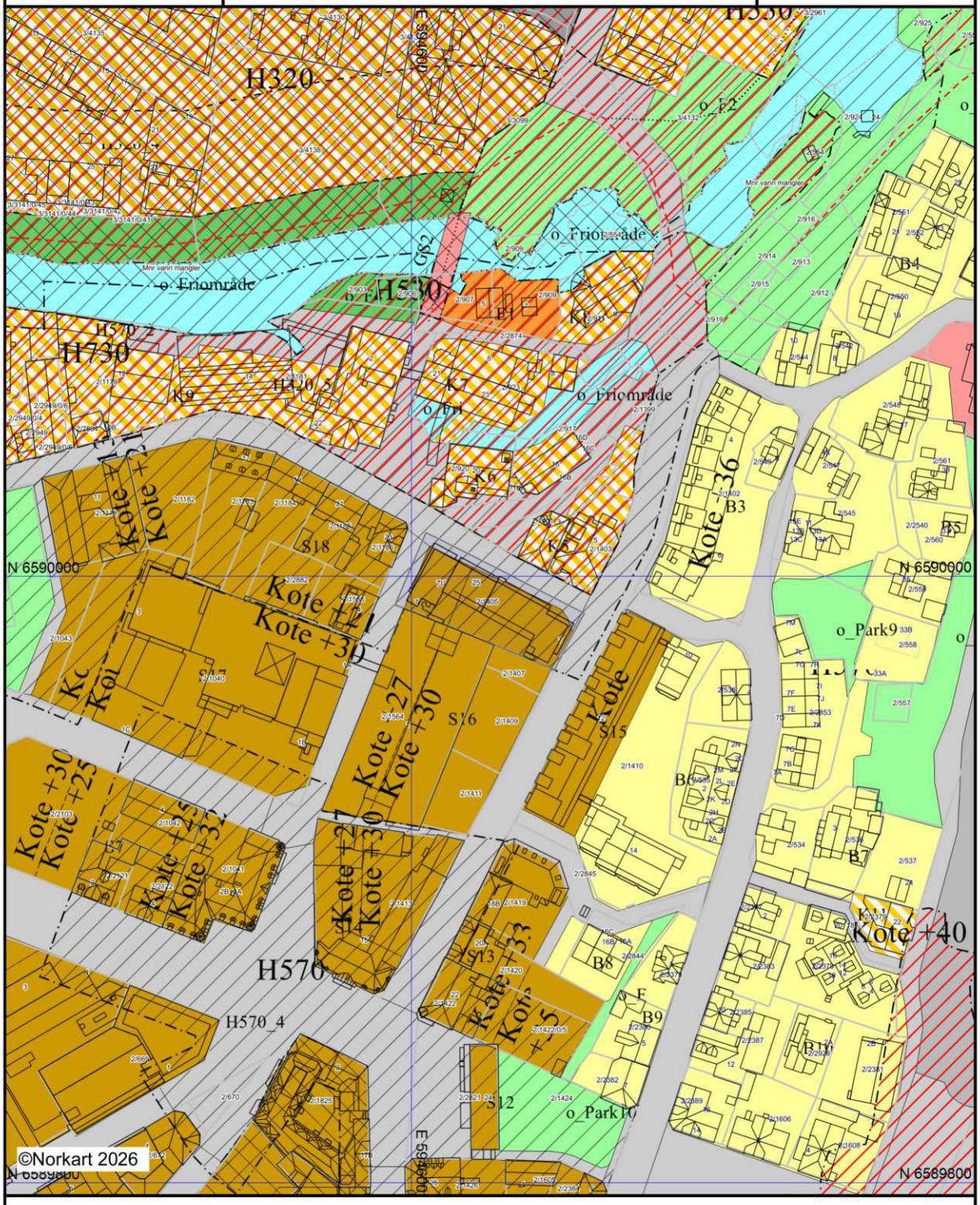
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1405/0/9
Adresse: Kongens gate 7
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Hovednett for sykkel - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- Park - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende
- Linje for regulert høyde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

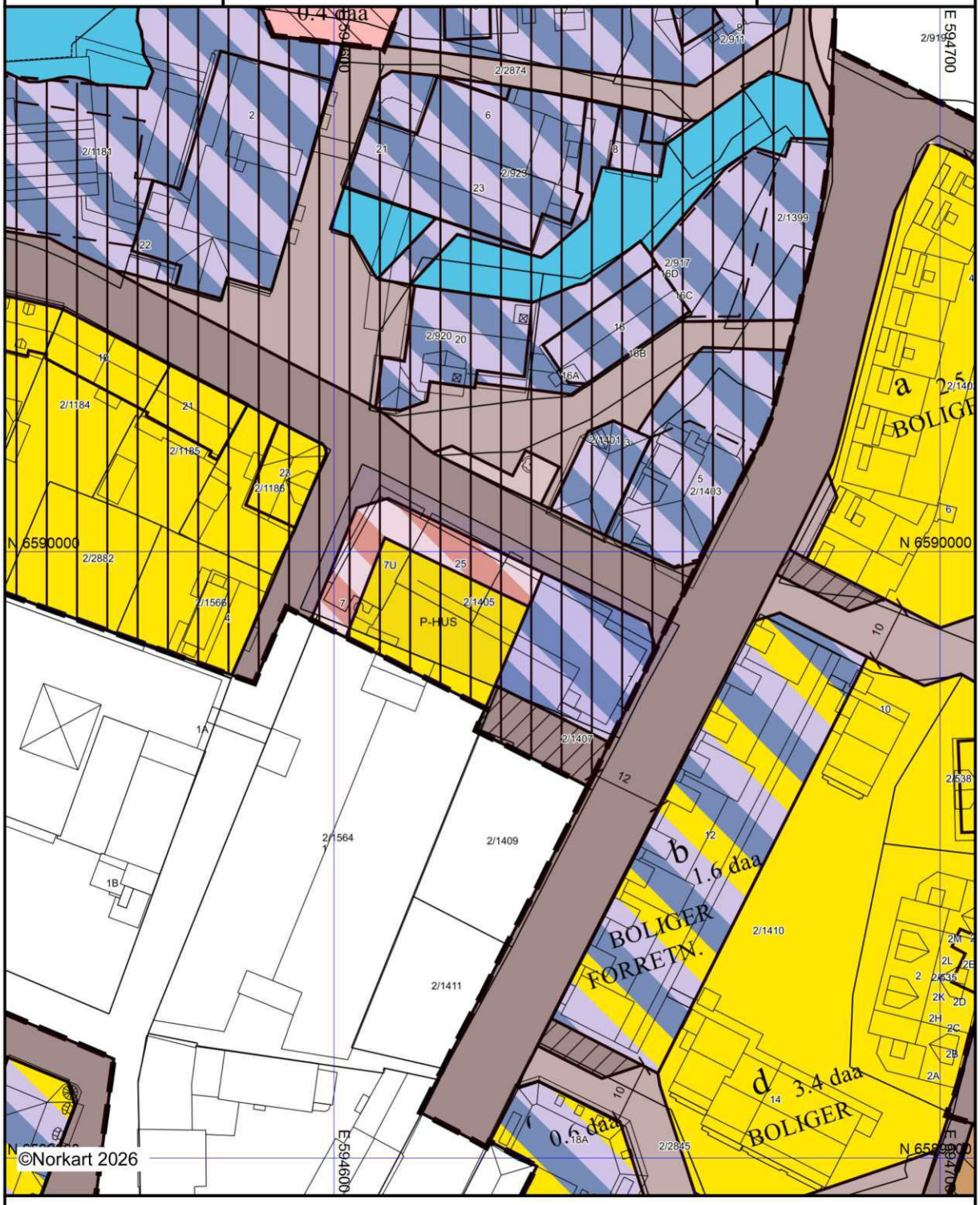
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1405/0/9
Adresse: Kongens gate 7
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Annet friområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Bolig/Forretning/Kontor

Forretning/Kontor

Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Gang- og sykkelveg

Trase for jernbane

Avløpsnett

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Andre sikringssoner

Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Sikringsonegrense

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Formålsgrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Målelinje/Avstandslinje

Eksisterende tre som skal bevares

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

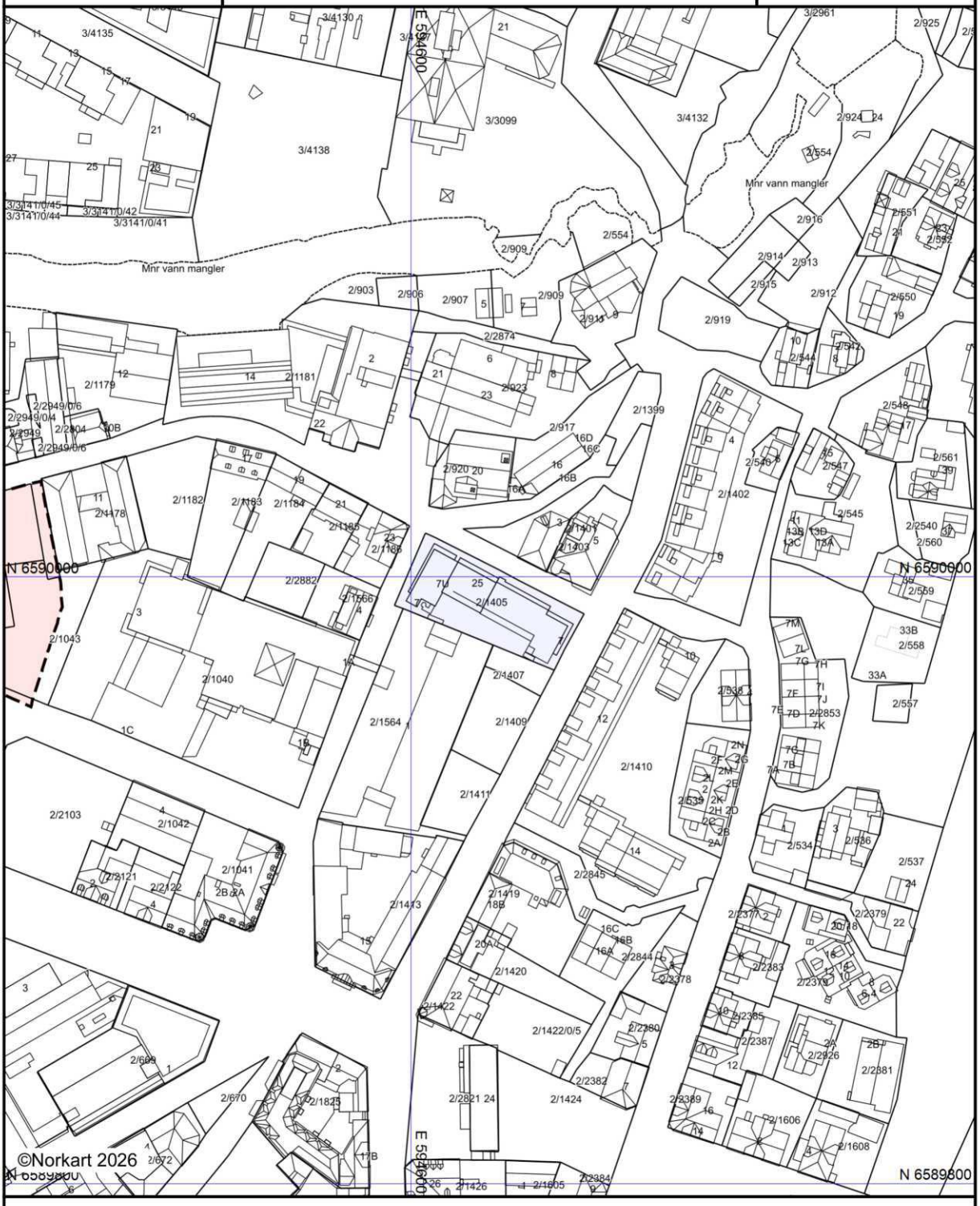
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1405/0/9
Adresse: Kongens gate 7
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Griff Arkitektur AS
Agentgaten 2
1607 FREDRIKSTAD

Deres ref.: Vår ref.: 10/40103/TMI Dato: 19.10.2010

Henrich Gerners gate (Kongens gate 7) - 2/1405 - Boligblokk - Ferdigattest

2/1405 Kongens gate 7, Seksjon 1-42

Sak nr.	:	07/602
Tiltakets art	:	Ny boligblokk med utomhusanlegg
Antall boenheter	:	41
Antall piper	:	-
Tiltakshaver	:	Solid Prosjekt AS, postboks 65, 1662 ROLVSØY
Kontrollansvar	:	Solid Entreprenør AS, Nor Element AS, Skalles Mek. Verksted, Lett-Tak Systemer AS, Leif Grimsrud AS, Borge Rør AS, Kone AS

Attestasjon gis på grunnlag av :

- anmodning om ferdigattest mottatt 2.9.2010,
- kopi av tidligere innsendte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen mottatt 1.10.2010,
- ny kontrollerklæring fra Solid Entreprenør AS for de seneste godkjente arbeider mottatt 1.10.2010.

(Jfr tidligere plan- og bygningslov § 99).

Ferdigmeldingsskjema og kontrollerklæring fra rørlegger med avkrysning for både innvendige og utvendige sanitærarbeider tas som bekreftelse på at sanitærarbeidene er ferdigstilt i samsvar med søknader og godkjenningsbetingelser.

Med hilsen

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Tor Midtvåge
Saksbehandler (tlf 69 24 81 39)

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

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1405	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Kongens gate 7, 1530 MOSS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- 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** 1 353 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Sentrumsformål
	Delareal 1 351 m^2 **KPHensynsonenavn** H730 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner

	Delareal 1 353 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 351 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_2

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	363
Navn	Sentrumsplan Moss
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 264 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V
	Delareal 1 351 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_2
	Delareal 1 090 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S16

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	463
Navn	Kommunedelplan for sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	187

Navn	Mølleområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/355/187_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 323 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 395 m^2 **Formål** Garasje
	Delareal 424 m^2 **Formål** Forretning/Kontor
	Delareal 213 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 291 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Utdyp.** Forretninger, kontor, garasje

Id	181
Navn	Bjerget/Kongens gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/357/181_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 m^2 **Formål** Kjørevei

REGULERINGSBESTEMMELSER

000729

§ 1. Planens begrensning og formål.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 24.2.86, godkjent av Moss bystyre 24. juni 1986.

Hovedformålet med reguleringen er å søke å bevare mølleområdets eksisterende bebyggelse og anlegg på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier, samt å videreutvikle området innenfor denne rammen.

§ 2. Arealbruk.

Området er regulert til spesialområde med verneverdige bygninger og anlegg.

Arealene kan som angitt i planen nyttes til boligformål, næringsformål, parkeringsformål, trafikkformål og vannanlegg innenfor rammen av disse reguleringsbestemmelsene.

a. Areal for boligformål.

Bebyggelse skal nyttes til boligformål, dog kan inntil 50 % av en eiendoms samlede gulvflate nyttes til næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omboende.

Samlet gulvflate kan ikke overstige 50 % av tomtearealet, og bebyggelsen kan ikke overstige 2 etasjer.

Det skal avsettes minst en bilplass pr. bolig og evt. pr. 50 m2 næringsareal, på egen grunn.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

b. Areal for næringsformål.

Bebyggelsen kan nyttes til ulike næringsformål som forretning, kontor, lager, verksted, bevertningssted og herberge, samt til forsamlings- og møtelokaler.

Ubebygd areal skal ikke nyttes til lagring. Mindre deler av arealet kan nyttes til parkering dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for offentlig ferdsel i området. Øvrige arealer skal gis parkmessig behandling med innpassing av treplanting.

For parkering gjelder bestemmelsene i bygningsvedtektene for Moss, men for de verneverdige bygningene er kravet halvert.

000730

Antall parkeringsplasser som etter ovenstående ikke kan avsettes på egen grunn skal frikjøpes.

c. Areal for parkeringsformål.

På arealet kan oppføres parkeringshus som utvidelse av godkjent prosjekt på naboarealet med tilpassede høyder og utforming.

Parkeringshuset skal innrettes med forretningsareal på gateplan mot Møllergata og Henrik Gerners gate med unntak av areal for en inn- og utkjøring som kan anlegges på det etter bygningsrådets skjønn mest hensiktsmessige sted.

d. Areal for trafikkformål.

Innen regulert vegareal skal anlegges kjøreveg og fortau.

Innen regulert gangvegareal skal arealet opparbeides for fotgjengerferdsel og skiltes med forbud mot kjøring unntatt for av- og pålessing.

e. Areal for vannanlegg.

Innen dette tidligere elveløpet skal det etableres vannspeil ved hjelp av de vannmengder som etter konsesjonsvilkårene kan kreves tilført og bygging av terskler.

§ 3. Eksisterende bygninger og anlegg.

a. Bygninger som er særskilt angitt skal bevares og tillates ikke revet. Bygningenes eksteriør skal ved fornyelse eller reparasjon opprettholdes evt. endres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand.

Alle utvendige arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonelle materialer og utførelser. Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

b. Eksisterende gatebelegg, kantstein, forstøtningsmurer, gjerder, beplantninger m.m. må ikke fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet eller antikvarisk myndighet.

000731

§ 4. Ny bebyggelse og anlegg.

a. Innenfor avsatte byggegrenser eller ved gjen-oppbygging etter brann i bygning regulert for bevaring, tillates oppført nye bygninger som i utforming skal tilpasses eksisterende bebyggelse i dimensjon, utforming og materialbruk.

Ny bebyggelse i gatelinjen i Kongens gate kan oppføres i 2 etasjer.

Ny bebyggelse forøvrig skal ikke ha større høyde enn tidligere bevaringsverdig bebyggelse.

Byggemelding skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling i bygningsrådet.

b. Utendørsanlegg som faste dekker, forstøtnings-murer, gjerder, belysning, skilter o.l. i tilknytning til ny bebyggelse eller nye anlegg i tilknytning til eks. bebyggelse, skal utformes under hensyn til bevaringsområdets karakter, og detaljert plan for opparbeidelse skal godkjennes av bygningsrådet etter å ha vært forelagt antikvarisk myndighet.

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

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

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

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

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

2.1 PLANKRAV

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

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

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

2.2.2 Eksisterende boligområde

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

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

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

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

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

2.2.3.Fremtidig boligområde

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

2.2.4.Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

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

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

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

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

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

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

4.1. FJERNVARME

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

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

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

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

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

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

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

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

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

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

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

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

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

4.4 OVERVANN

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

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

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

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. GENERELT FOR HANDEL

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

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

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

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

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

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

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

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

8.1 SJØ

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

8.2 VASSDRAG

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

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

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

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

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

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

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

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

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

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

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

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

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

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

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

Utforming

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

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

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

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

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

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

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

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1 FLOM

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

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

13.2. STØY

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

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

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

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

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

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

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

13.3 LUFTKVALITET

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

14 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger Estetikkveieleder for Moss sentrum og estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

14.1 BEBYGGELSE

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

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

14.2 TERRENGTILPASNING

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

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

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

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

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

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

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

15 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

16 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG (PBL § 11-9, PUNKT 6)

I områder som omfattes av byggeforbudet i pbl § 1-8 tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter, bøyer og lignende.

Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

17 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PUNKT 7)

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr. kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; " Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr. Kulturminneloven §9).

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNENPLANEN.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk. Søndre Jeløy landskapsvernområde har i tillegg egne vernebestemmelser.

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

19 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.
Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Boligområde B1
I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder skal tilpasses slik at boligområdet blir minst mulig synlig i landskapet, også sett fra vest og Årefjorden.

Boligområde B2

I B2 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til utforming og utomhusanlegg skal utformes slik at boligområdet blir godt tilpasset nærliggende bevaringsverdige kulturmiljø.

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.
Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

Innhengning av eiendommer, eller oppføring av gjerder er ikke tillatt.

Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmaterial tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m². Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m og taklengden skal ikke overstige 13 m.

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av trevegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

Arealene kan brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

19.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på området BA2 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykkelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt Tigerplassen skal være regulert og gjennomføring skal være sikret senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

20 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 1 OG 2)

Innenfor områder avsatt som grønnstruktur kan det *legges til rette* for friluftsliv.

21 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 11-11 NR.1 OG 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Nettstasjoner som skal forsyne stedbunden næring er tillatt i LNF-områder. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Tillatelse til oppføring av kårbolig tillates bare når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til gårdens tun. Grunn til ny kårbolig tillates ikke fradelt.

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:
Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.
Nærum gård: Datasenter.
Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.
Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

22 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-9 NR. 5 OG § 11-11 NR. 3 OG 4)

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Husbåter, moringer, bøyer, mudring og etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold og nyetablering mv. av anlegg til navigasjons bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr. 4.

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

Områder avsatt til småbåthavner ligger i tilknytning til havneareal på land og omfatter sjøområder med flytebrygger/molokonstruksjoner etc. Ved regulering, med sikte på å utvide eksisterende eller bygge nye småbåthavner skal man utrede mulighetene for å samle/sanere tilliggende eksisterende bryggeanlegg og fortøyningsmoringer. Det skal legges til rette for tilgang for allmennheten ved tiltak på eksisterende bryggeanlegg og ved etablering av nye bryggeanlegg.

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

23 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy mv.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder T- 1442 er oppfylt.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE
(BESTEMMELSESOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

25 FARESONE HØYSPENNING H370 (PBL § 11-8 A)

Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Faresonen mellom Stubbeløkkveien og Tigerplassen/Tykkemyr oppheves når høyspentledningen innenfor dette området er fjernet.

26 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON H350 (JF. PBL § 11-8 A)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

27 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED)

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019.

Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.

28 BÅNDLEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

29 BÅNDLEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) og LNF- områdene skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 2009: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Riving for oppføring av ny fritidsbolig tillates ikke i boligområder da det strider mot formålet. Fritidsboligen kan bruksendres til boligformål hvis den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, har godkjent adkomst og øvrig standard som kan godkjennes som bolig.

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra grad av utnytting for garasje eller carport inntil 36 m² BYA, med mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m under følgende forutsetninger:

- Garasje/carport plasseres på bebygd boligeiendom som ikke har garasje eller carport fra før.
- Tiltaket skal ikke medføre forringelse av tilstrekkelig uteoppholdsareal, kulturminner, biologisk mangfold, andre verneverdier eller i strid med eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Tiltaket skal være i tråd med brannkrav og øvrige bestemmelser i § 19.2.1.

Fritidsbebyggelse i boligområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon fra boligformålet for mindre tiltak og endringer av eksisterende Fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i § 21.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon for mindre tiltak og endringer av eksisterende fritidsbolig dersom tiltaket holder seg innenfor de rammene som gjelder for fritidsbebyggelse i punkt 19.3.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) - RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Dispensasjon kan vurderes for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk, og under forutsetning av at de er i tråd med retningslinjene.

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.
Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde fritidseiendommer fortsatt bebygges – innenfor sin bruksenhet.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje. Samlet bebygd areal for fritidsboligen, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, skal ikke overstige 80 m², og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. Taklengden skal ikke overstige 13 m. Frittliggende uthus eller anneks tillates ikke. Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke. Svømmebasseng og frittliggende plattinger tillates ikke. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utvidelsen av fritidsboligen må ikke hindre allmennhetens ferdsel.

Fradeling av kårboliger

Det kan vurderes å gi dispensasjon for fradeling av eldre kårboliger dersom bruksenheten er overflødig med tanke landbrukseiendommens størrelse og næringsgrunnlag og forutsatt at en fradeling ikke medfører drifts- eller miljømessige ulemper for resteiendommen. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et langt tidsperspektiv.

Næringsutvikling

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil benytte dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer. Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer. Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården og virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse.

Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig. Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Grøntstruktur, skal områdets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier i størst mulig grad ivaretas.

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

HENSYNSSONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører slike hensynssoner bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

I område- eller detaljregulering bør det gjennomføres en landskapsanalyse og gis føringer for skjøtsel av viktige områder, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk.

Tiltak eller inngrep som berører viktige naturelementer (som geologiske formasjoner, elve-/bekkelandskap, edelløvskog med mer) eller verdifulle landskapspartier (silhuetter, storskala landskapsrom) bør unngås. Det bør gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og – behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinett, egne traséer for ridning etc.

Det bør ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

H550 - Vansjø

Inngrep som reduserer vassdragets biologiske, estetiske og rekreasjonsmessige verdier må i størst mulig grad unngås. Allmennheten bør i størst mulig grad sikres adkomst til og sammenhengende ferdsel langs vannstrengen. Kantsoner mot vassdrag må bevares. Ved inngrep i kantsonen må skjæringer og fyllinger sikres mot erosjon og utglidninger ved utslaking av skråninger og ved etablering av vegetasjon.

Landskapsanalysen for Vansjø bør legges til grunn for skjøtsel av viktige områder. De kartlagte naturtyper bør gi føringer for bruk av områdene. Det bør ikke tillates tilrettelegging for utvidet bruk før området er nærmere kartlagt og verdier sikret.

Forsvaret (Rygge Hovedflystasjon) unntas for hensyn overfor friluftsliv og øvrige føringer eller hensyn som kan legge begrensninger på Forsvarets mulighet til å utføre de pålagte oppgaver de har på denne delen av flystasjonen.

HENSYNSSONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Naturmiljø, bør det med sikte på å bevare biologisk mangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv ikke tillates nye tiltak før området er nærmere kartlagt og verdier sikret i område- eller detaljregulering.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon:		Dato:
Forslag		21.05.2019
1. gangs behandling	Fellesnemnda	19.06.2019
Offentlig ettersyn		01.07 - 01.10.2019
Revisjon etter høring		06.05.2020
2.gangs behandling	Kommunestyret	16.06.2020
Offentlig ettersyn		01.07-18.09.2020
Vedtak	Kommunestyret	23.02.2021

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge.

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

F Fredet
R Regulert til bevaring
1 Bevaringsverdig på nasjonalt/regionalt nivå.
2 Bevaringsverdig på regionalt /lokalt nivå
M I museets eie/ **K** I kommunal eie

KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Ulke, Eldøya. Strandsitterplass, Lia.	89/36	Eldøya	2
Tangen på Evje strandsitterplass.	38/42	KULA-området Evjesund	1
Rørvik nordre, Karenstranda. Strandsitterplass. Knarrebaugen.	33/2	Rørvik, Larkollen	R
Minahuset i Rørvik. Strandsitterplass.	33/171	Hvitnes, Larkollen	R
Nasle i Rørvik. Strandsitterplass.	30/2	Nasle, Larkollen	2
Brygga Lersbaugen.	34/59	Lersbaugen, Larkollen	R
Eløyas brygga v/Lersbaugen.	34/417	Lersbaugen, Larkollen	R
Bryggen på Villa Haga.	34/32	Lersbaugen, Larkollen	R
Billmannsbakken brygga	34/60	Røeds, Larkollen	2
Kulturmiljøet i Rørvik i sin helhet med Karenstua og fiskehavna. Stranna. Sjøbod 1 Rørvik fiskehavn. Sjøbod 2 Rørvik fiskehavn.	33/61	Rørvik, Larkollen	R
Sjøhuset m/ garnloft på fiskehavna Rørvik.	33/219	Rørvik, Larkollen	R
Dampskipsbrygga.	34/60	Tollbuveien, Larkollen	R
Garntørka i Evjesund, eneste i fylket. Fjelltun.	38/17	Evjesund KULA- området	1
Tollstasjonen m. sjøbod og brygge.	34/405	Tollstasjonen, Larkollen	F ID Askeladden 175313
Fortøyningsringer fra seilskutetiden: • Rørvik • Karenstranda • Tollerstranda • Evjesund	 33/18 33/16 34/405 38/1	 Vitnesfjeldet, Larkollen Rørvik søndre, Larkollen Tollbuveien, fristranda , Larkollen Evjetangen (KULA- området)	 R R R 1
Fyret i Larkollen.		Andrenskjæret, Larkollen	R
Byggverk for fyrbluss, Lillebo, Tollbuveien, Larkollen.	34/77	Tollbuveien, Larkollen	R

GÅRDER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Værne kloster	89/1	KULA-område	1
Østre Roer	8/5	Roer	1
Gipsund	50/1	Gipsund	2
Store Støtvig	34/1,34/2	Larkollen	2
Gårdsmiljøet fra Lyby søndre til østre Løken	75/2, 70/3, 74/2, 74/1, 71/7, 71/1,72/1,72/2, 70/11	KULA- området	1
Fløgstad nordre	47/2	KULA-området	1
Navestad	79/1	KULA-området	1
Balke gård	80/1	KULA-området	1
Søndre Kure	18/1	Kurefjorden	2
Husmannsplassen Kurebråten	22/52	Kureåsen	2
Carlberg gård	89/2	KULA-området	1
Ekholt bruket, husmannsplass til Carlberg, Ekholt vestre	65/12	KULA-området	1

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

Eiendom	Gnr/br.nr	Område	Vernestatus
Gruve ved Kurefjorden	22/17	Teibern, båtforeningen	2
Botnertjernet, isuttak	38/1,35/1	Botner KULA-området	1
Isdammen på Evje	38/1,35/1	Evje KULA-området	1
Bygningene på Hadeland	66/74	Ekholt	K
Grønvoldsmia, Rygge museum	48/46	Bygdetunet	M
Bocklums krittpipefabrikk	35/17	Øiesten, Larkollen	2
Grunnmur gårdsbrenneri «Brenneribakken»	38/1	Kajalunden, Evje KULA-området	1
Jernbaneskinner i Årefjorden (melkefab. på Værne kloster)	86/1	Årefjorden KULA-området	1

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Gamle Larkollvei fra Møllerstien over Pollestad til Kirkeveien.	69/1	Dilling nordre ned til Løken og Lyby gårdene KULA-området	1
Rodestein ved Børsebakke.	37/1	Børsebakk, Evje KULA-området	1
Jernbanebroa /undergangen på Carlberg.	89/2	Carlberg, Værne Kloster KULA-området	1
Larkollvei gjennom skogen fra Evje til Botnertjernet	38/1	Evje KULA-området	1
Gamle veiene i Larkollen som blir brukt som stier: • Veien fra Dampskipsbrygge til Larkollen kirke og til Røeds forbi Tollerhuset. • Gamle veiene i Rørvik og veien i Morellskogen, Myra. • Stien fra Bryggebakken til Rørvikveien • Knarrebaugen til Rørvikveien.	34/60 34/58	Larkollen Reg. spesial området	R
Gamle veien fra Rosnes til Roer og videre fram til Ryggeveien.	8/5	Rosnes til Roer	2
Isveien / Iskleiva Botnertjern/Evjesund	35/1	Botner KULA-området	1
Kulturmiljø på Halmstad. Stasjonsbygning på Rygge.	3/23	Halmstad Reg. spesial området	R
Stasjonsbygning på Dilling	67/17	Dilling	2
Gamle veien fra Kubberød forbi Damsmyrjordet til maskinhuset ved Støtvig.	28/1	Kubberød ned til Støtvig KULA-området	1
Steinbroen Kureåsen.	20/1	Kureåsen KULA-området	1

KIRKER

Eiendom	GNR/BRNR	Vernestatus
Rygge kirke	48/116	Fredet
Larkollen kirke	34/224	R

INSTITUSJONSBYGNINGER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Melleby skole på Kure 1866.	22/11	Melleby	2
Gamle skolestua på nedre Støtvig (1840 -1856)	28/1	Nedre Støtvig	2
Kommunens første skolehus i Larkollen fra 1854. Billmannsbakken 10.	34/12	Røeds; Larkollen	2
Gubbeskoven skole på Ekholt 1864.	89/11	Ekholt	2
Amtsskolen (nå museet)	48/13	Rygge Museum og Historielag KULA-området	1
Kure fattiggård 1888, benevnelse gamlehjem fra 1906.	22/93	Kure	2
Emmaus i Larkollen fra 1902	33/250	Larkollen	R

KIRKEGÅRDER

Eiendom	Gnr/br.nr	Kategori	Område	Vernestatus
Amtmannsgrav	89/5	Privat famile-grav for familien Sibbern	Bog KULA-området	1
Kirkegården på Kollen	38/30		Øya Kollen	1

KRIGSMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Lille Rygge, Lagerbygninger/hangarer. Ant. 2 ID 94440	1/1	Rør, Halmstad	F
Rygge hovedflyplass, ID 94390 Hangarer, Ant. 2	1/7	Rygge	F
Telthus på Søndre Lyby	75/2	Lyby KULA-området	1
Splintboksen på Balke	80/1	Balke	1
Mitraljøsestilling med løpegrav ved feltspatbruddet på Teibern	22/17	Teibern	2
Skyttergrav på Neset	22/1	Neset, Larkollen	2
Fredriksodde festning	34/66	Larkollen	R

ANDRE KULTURMINNER

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Kureskjæret	22/1	Kure	2
Brobergbingen Hansebingen Jentebingen	20/1 20/1 28/1	Kure vestre, Skogen innenfor Møvik Støtvig nedre	2
Taterplassen	92/2	Kvile, Dyhreskogen, Ekholt	2
Pokersteinen	37/1	Børsebakk, Gamle Larkollvei fra Evje KULA-området	1
Iskleiva	35/1	Botnertjern/ Evjesund KULA-området	1
Hollendersteinen	31/12	Kurefjorden	2
Fegata på Roer	8/5	Østre Roer	2
Vaskeberget på Huggenes	57/11	Huggenes, Vansjø	2
Kjona på Roer	8/5	Østre Roer	2



Gullsporen

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Henrich Gerners gate 10, Bryggerihallene	2/1177	Bryggeri	Møllebyen	1
Henrich Gerners gate 10, Østre fløy mot elven	2/1177	Margarinfabrikk mm.	Møllebyen	1
Møllebakken 50, Silobygning 1917	3/1778	Mølle	Kambo	2
Mosseskogen	3/1776	Isblokk-produksjon	Mollbekktjern	2

INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Tronvik gård	1/2836	Skysstasjon/ fergeleie	Jeløy	1
Kongeveien gjennom Mosseskogen	3/1774	Veistruktur	Mosseskogen	2
Kongeveien gjennom Verket, Kongens gate, Welhavensgate og Klostergata	2/2540 2/2540 2/2540 504/18	Veistruktur	Sentrum	2
Krabben, gateløp fra Torderødparken østover til Værven som deler seg i to løp på vestsiden av Gimleveien	2/2540	Veistruktur	Jeløy	2
Gamle brokar på Rødsund bro	537/28	Samfersel/vei	Vansjø	2
Vogts gate 11	2/1848	Brannstasjon	Sentrum	2
Transformatorstasjon ved Nesparken	2/1603	Elforsyning	Sentrum	2
Kabelbu på Tronvik	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Jeløy Radio	1/2844	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
LN-hall på Jeløy	1/542	Telenors bevaringsplan	Jeløy	2
Wulfsbergsgate	2/2540	Telefonkiosk	Sentrum	2
Fossenområdet: Mosselva, Lilleelv, Storebro	2/554 2/914 2/909	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Sentrum	1
Krapfossdammen	3/1598	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Sponvikdammen	3/2584	Verneplan II, St. prop nr 77 (79-80)	Vansjø	1
Mossefossen, vannverk	2/923	Pumpehus/Vannverk	Sentrum	1
Vannbasseng, Klommesten	3/525	Vannbasseng	Klommesten	1
Bjerget 31	2/557	Brannkanon	Sentrum	2
Kong Christian Frederiks plass og Storebro	2/2540 2/914 2/915 2/919	Bro, plass, park	Sentrum	1

OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG

EIENDOM	GNR/BRNR	UNDERKATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Hoppern skole, Krabben 37	1/1518	Skole	Jeløy	2
Aas søndre, Nesveien 443	1/2996	Skole	Jeløy	2
Kambo skole	3/1807	Skole	Kambo	2
Gamle Hoppern skole, Tronvikveien 32	1/2582	Skole	Jeløy	2
Moss folkeskole / Skarmyra skole	2/1848	Skole	Sentrum	2
Kirkeparken vgs, Dronningens gate 22	2/1830	Skole	Sentrum	2
Idrettens hus	2/689	Skole/idrett	Sentrum	2
Greven i Vanemdalen	3/2034	Møte- og dansested	Vansjø	2
Parkteatret	2/694	Kino/kulturhus	Sentrum	2
Storgata 5A, Menighetshus	2/2010	Menighetshus	Sentrum	1
Moss kapell og krematorium	2/1227	Bårehus	Sentrum	2
Moss kapell og krematorium	2/1227	Krematoriet	Sentrum	2
Sjøhaug feriekoloni/ Sjøhaug Naturistsenter SA	1/2951	Feriekoloni	Jeløy	2
Hesteløkka feriehjem	1/3217	Feriehjem	Jeløy	2

KULTURLANDSKAP

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Alby gård	1/2828	Jeløy, KULA-område	1
Augustenborg/ Kase gård	1/2833	Jeløy, KULA-område	1
Charlottenborg gård	1/2837	Jeløy, KULA-område	1
Grønli gård	1/2829	Jeløy, KULA-område	1
Kubberød gård	1/2825	Jeløy, KULA-område	1
Reier gård	1/2821	Jeløy, KULA-område	1
Røed gård	1/2831	Jeløy, KULA-område	1
Øvre Ramberg Gård	1/2870	Jeløy	2
Nedre Ramberg Gård	1/2871	Jeløy	2

BOLIGOMRÅDER

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Thorneløkkeveien 4	2/2107	Thorneløkka	2
Thorneløkkeveien 7	2/2110	Thorneløkka	2
Møllergata 4	2/1566	Møllebyen	1
Wulfbergs gate 9	2/2384	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 11	2/2386	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 13	2/2388	Søndre Bjerget	2
Fjordveien 50	2/862	Fjordveien	2
Fjordveien 56	2/867	Fjordveien	2
Fredrik Holst vei 26	2/950	Fjordveien	2
Klostergata 38	2/1393	Klostergata	2
Klostergata 36	2/1391	Klostergata	2
Klostergata 34	2/1389	Klostergata	2
Klostergata 32	2/1387	Klostergata	2
Klostergata 26a	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26b	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 24	2/1379	Klostergata	2
Klostergata 22	2/1377	Klostergata	2
Klostergata 20	2/1375	Klostergata	2
Klostergata 18	2/1373	Klostergata	2
Klostergata 16	2/1371	Klostergata	2
Klostergata 14	2/1368	Klostergata	2
Haveveien 2	2/1155	Sentrum	2
Helgerødgata 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgata 49, Helgerød gård	1/1280	Jeløy	2
Gimleveien 11, Smedjordet	1/1106	Krabben	2
Tronvikveien 34	1/2585	Jeløy	2
Krossern 3	1/1544	Jeløy	2

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Storgata 1, Bostedtgården	2/2004	Storgata	2
Storgata 3	2/2009	Storgata	1
Storgata 5A	2/2010	Storgata	1
Storgata 15, «Steinhaugen»	2/2021	Storgata	2
Storgata 17, «Samuelsgården»	2/2021	Storgata	2
Storgata 4	2/2007	Storgata	1
Storgata 7	2/2013	Storgata	1
Storgata 8A, 8B, 8C, 8D	2/2014	Storgata	1
Storgata 14 A og 14B	2/2020	Storgata	1
Storgata 16, «Brehmergården»	2/2022	Storgata	1
Skoggata 10, Svaegården	2/1829	Sentrum	1
Dronningens gate 21, Moss hotell	2/688	Sentrum	1
Kongensgate 19, Sterudgården	2/1417	Kongens gate	2
Kongens gate 17	2/1415	Kongens gate	2
Kongensgate 15, Oplandsbanken	2/1413	Vincens Buddes plass	2
Kongensgate 22, Elefantapoteket	2/1422	Øvre Torg	2
Basartaket/ Øvre Torg	2/1424	Øvre Torg	2
Kongens gate 24, Basarbygningen	2/2821	Øvre Torg	2
Kongens gate 26, Grennes	2/1426	Kongens gate	2
Kongens gate 28	2/1428	Kongens gate	2
Kongens gate 30	2/1430	Kongens gate	2
Kongens gate 32	2/1432	Kongens gate	2
Prins Augusts plass 1	2/1605	Basartaket	2
Møllergata 4	2/1186	Møllebyen	2
Welhavens gate 7	2/1435	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 9	2/1437	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Welhavens gate 15	2/1355	Kongensgate/Welhavensgate/ Klostergata	2
Klostergata 8	2/1361	Klostergata	2
Klostergata 8a	2/1361	Klostergata	2

Klostergata 6	2/1359	Klostergata	2
Henrich Gerners gt 6, Gudegården	2/1173	Møllebyen	1
Henrich Gerners gt 11, Fehuset	2/1178	Møllebyen	1

KRIGS OG FORSVARSMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	ÅR/ FUNKSJON	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Verkshøyden batteri, Østre stilling	3/2584	1902-04, Indre forsvarslinje	Sentrum	2
Hesteberget	1/8444	1911: artilleristilling 1940-45: vakt/ nær-forsvar for Jeløy Radio	Jeløy	1
Svartås i Gashusskogen	3/1974	1944-45, våpenhule	Mossemarka	2
Skipping gård, Kjellandsvik	1/3300	1944-45, våpenhule	Jeløy	2
Verkshøyden	3/2584	1940-45, tysk bunker	Sentrum	2
Kirketorget	2/695	1940-45 underjordisk bunker, tysk	Sentrum	2
Bredebukt, sydøst	1/2833	1940-45 Maskingevær-stilling/ løpegraver	Jeløy	2
Ved Gullholmen		1944 Vraket av Svein I	Gullholmen	2
Mossesundet		1944 Vraket av Nordvard	Mossesundet	2
Mosseskogen	3/1776	1943-44 3 Bombekrater Ref 28149-40979 Ref 28022- 40890 Ref 27965-40890	Mosseskogen	2
Bakholdet	3/1774	Kampsted 1716	Mosseskogen	2
Vincens Buddes plass		Kampsted 1716	Sentrum	2

ANDRE KULTURMINNER

EIENDOM	GNR/BRNR	KATEGORI	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Gamleveie/ Kongeveien	3/1774	Rettersted	Mossemarka	2
Skoggata 2, fortau	2/2540	Minnesmerke	Sentrum	2
Fjellet, Fjordgløtt	1/2271	Bolig med hageanlegg	Jeløy	2
Gjerrebogen gård, Krapfossveien 16	3/1138	Gårdstun og stabbur	Krapfoss	2
Øreveien 57 Øre fritidshus	2/2505	Hovedbygning, Østre Øre	Krapfoss	2
Klommesten, Fredrik Solies vei 44	2/1720	Hovedbygning	Klommesten	2

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET BJERGET/KONGENS GATE I MOSS
BJR.680/85

1 Fellesbestemmelser

A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 1.11.85.

B: Innenfor det viste byggeområdet kan bebyggelsen utnyttes til bolig- og forretningsbebyggelse med parkering.

C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområder med etasjetall/gesimshøyde som angitt i disse bestemmelser.
Bebyggelsen tillates oppført i grense for reguleringsformål.

D: Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge kotesatt detaljert plan for utomhusarealet, som i detalj viser tilpasningen av bebyggelsen til eksisterende vegetasjon og terreng, nødvendig areal til lek og opphold, samt eksisterende og fremtidig gangveger.
Innen hvert kvartal skal det avsettes etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon.

Feltene b, d og e skal utbygges samtidig, da disse må sees i sammenheng hva garasjering og arealer for lek og rekreasjon angår.

E: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming innen samme byggeområde og i relasjon til tilstøtende byggeområder. Utvendig farge og materialbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

F: For nybygg og ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg av eksisterende bygg skal fasadekledning og taktekking være i harmoni med de materialer man ellers finner i området. For nybygg skal tak ha en takvinkel på 27-45 grader. Ved arbeider i forbindelse med eksisterende bygg skal takvinkelen være i harmoni med eksisterende tak.

G: Gjerders utførelse, høyde, farge og materiale skal godkjennes av bygningsrådet. Flerfamiliehus kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

H: Det må ikke plantes trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad, dersom dette gir det beste helhetlige resultat.

I: Unntak fra disse bestemmelser, kan der hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

11.12.86

2 Område for boliger - felt a

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder, og gesimshøyden mot Kongens gate skal ikke overstige gesimshøyden på eksisterende bygning på Kongens gate 20.

B: Parkering: Til hver leilighet skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass i dertil egnet underetasje med adkomst fra den på planen viste felles avkjørsel.

3 Område for boliger - felt d og e

A: Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Der terrenget gjør det naturlig kan bygningsrådet tillate oppført underetasje. Bygningsrådet kan tillate at loftsetasje utnyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate at en mindre del av den enkelte boligs areal kan utnyttes til næringsvirksomhet av miljøskapende art, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for boligområdet.

B: Parkering: Til hver leilighet skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass i dertil egnet underetasje på felt b med adkomst fra den på planen viste felles avkjørsel.

4 Område for boliger/forretning, kontor m.v. - felt b og c

A: Bebyggelsen skal gis en oppdelt utforming med varierende høyder, og gesimshøyden mot Kongens gate skal ikke overstige gesimshøyden på eksisterende bygning på Kongens gate 20.

B: For parkering opparbeides det 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet og 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 forretnings - kontorareal i dertil egnet underetasje med adkomst fra den på planen viste felles avkjørsel.

11.12.86

SENTRUMSPLAN MOSS
PLANBESTEMMELSER



REVIDERT I HENHOLD TIL BYSTYRETS VEDTAK 15.06.2015

INNHOLD

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

Vedlegg **Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**

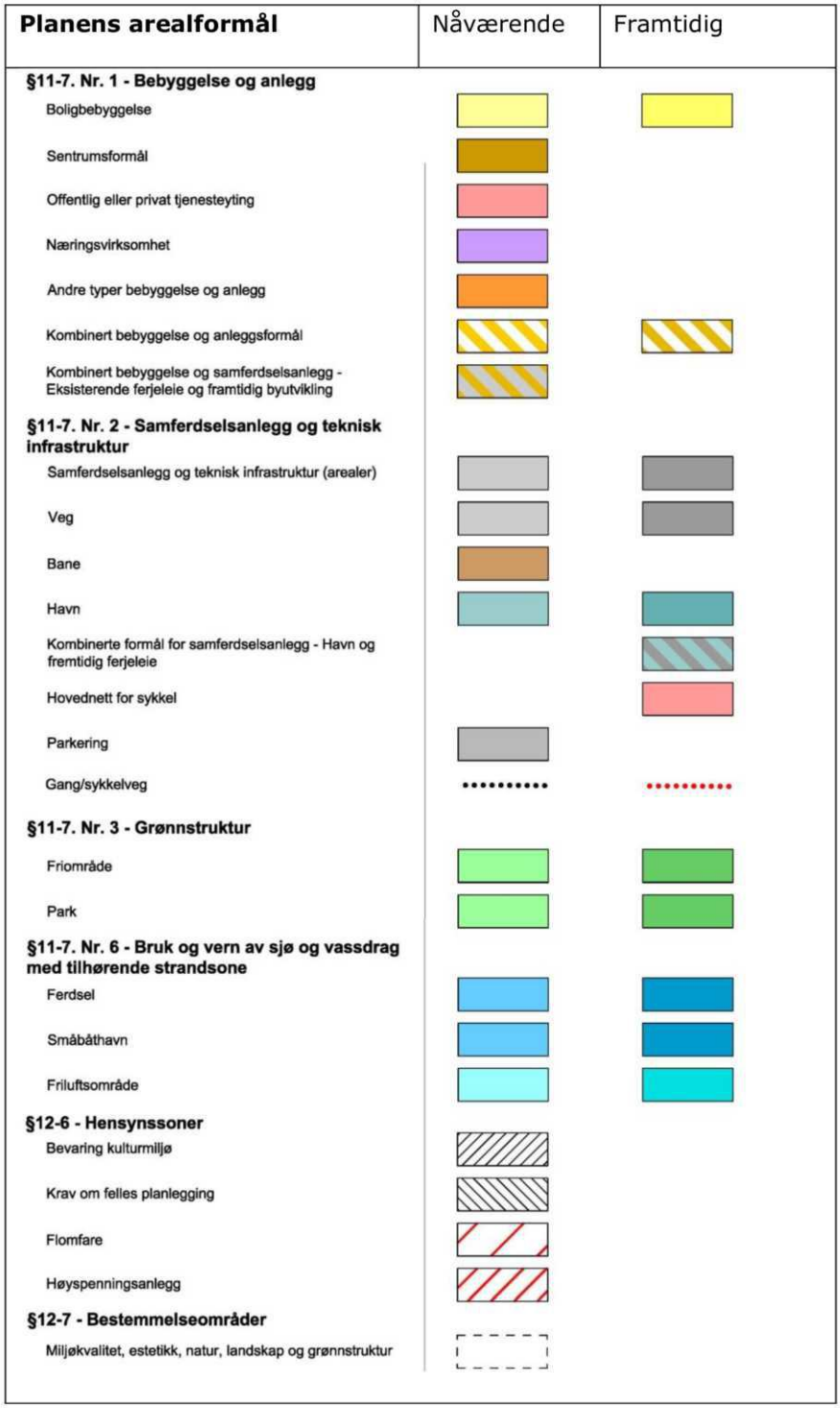
Planens formål

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

Planens dokumenter

Juridisk bindende dokumenter:

- Plankart datert 15.06.2015
- Bestemmelser datert 15.06.2015
- Gjeldende reguleringsplaner, jf. § 1.1



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

1.1 PLANKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 REKKEFØLGEKRAV

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

1.5 FUNKSJONSKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6 ESTETIKK OG LANDSKAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 GENERELLE BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

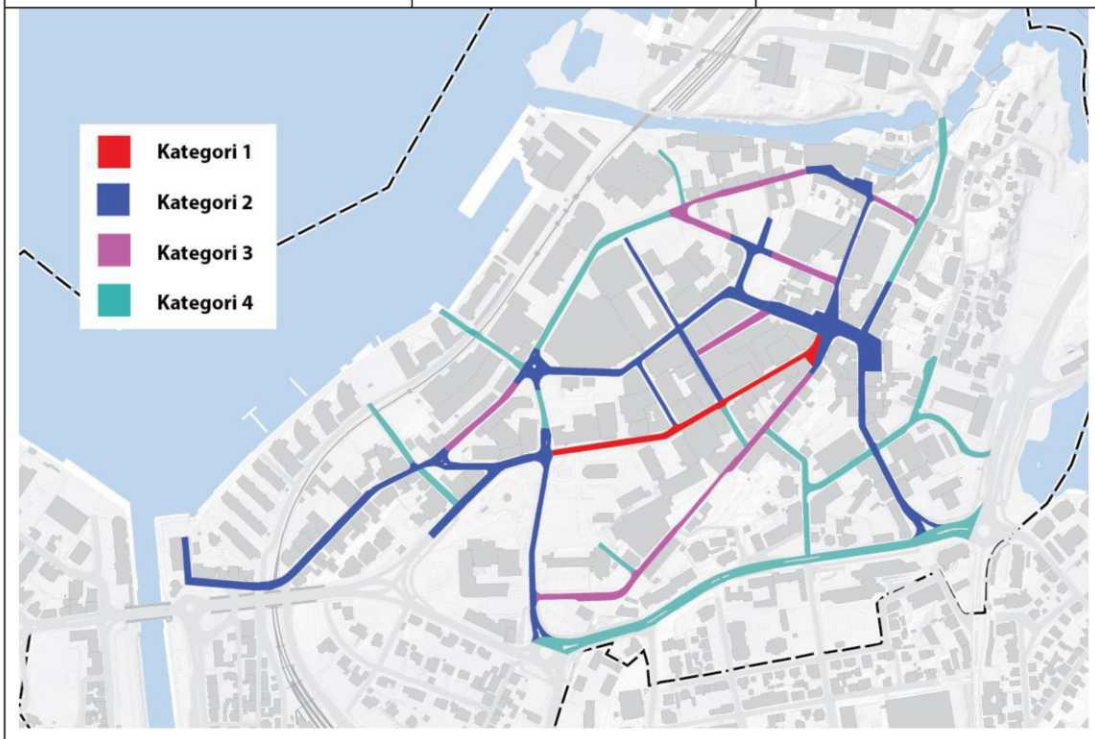
- Heinrich Gerners gate (delvis)
- Møllergata
- Kongens gate (delvis)
- Torggata
- Dronningens gate
- Prinsens gate
- Ibsens gate
- Th. Petersons gate
- Storgata (delvis)
- Rådhusgata (delvis)
- Kirkegata (delvis)
- Jeløgata

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

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

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

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



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

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

2.2 SENTRUMSFORMÅL (S-OMRÅDER)

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

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

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal

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

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

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

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

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

2.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (OP-OMRÅDER)

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

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

Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal

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

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

2.4 BOLIGFORMÅL (B-OMRÅDER)

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

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

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

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

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

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

Før øvrige områder gjelder utnyttelsesgrad som angitt i tabellen under:

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

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

2.5 NÆRINGSVIRKSOMHET (N-OMRÅDER)

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

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

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

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

2.6 KOMBINERT FORMÅL (K-OMRÅDER)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 ENERGIANLEGG

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

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

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

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

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

3.2 GANG- OG SYKKELVEG

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

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

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

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

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

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

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

4.1 FRIOMRÅDER

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

4.2 PARKFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. HENSYNSSONER
PBL §§ 11-8

6.1 FLOMFARE, H320

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

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

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

6.3 BEVARING AV NATURMILJØ, H560

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

6.4 BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mosseelva og Møllebyen, H570_2
Mosseelva skal danne utgangspunkt for et helhetlig og urbant elverom fra Vansjø til Mossesundet. Ved utvikling av elverommet skal følgende forhold vektlegges:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 KRAV OM FELLES PLANLEGGING, H810

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG:
REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

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

Næringsforum AS
Postboks 484 • 1601 Fredrikstad
Tel. 69 30 18 00 • Fax 69 30 18 01
Org.nr.: NO 967 908 096 MVA

BEKREFTET KOPI
Ann Kristin Berg
MNEF
EIENDOMSMEGLER

ERKLÆRING

Eier av gnr 12 – bnr 501 i Moss kommune gir herved eier av gnr 2 – bnr 1405 rett til adgang for vedlikehold av rør, ledninger og andre tekniske installasjoner som går i grensen mellom eiendommene (i taket til gnr 12 – bnr 501 og opp mot gnr 2 – bnr 1405).

Eier av gnr 12 – bnr 501 i Moss gis herved også tilgang til teknisk rom i gnr 2 bnr 1405, for avlesning av strøm måler og for nødvendig tilgang til sikringsskap.

Eier av gnr 12 – bnr 501 påtar seg ansvaret og kostnader for eventuelle skader som oppstår på rør, ledninger og andre tekniske installasjoner som følge av dennes bruk og andre brukeres utnyttelse av eiendommen/garasjekjelleren (gnr 12 – bnr 501).

Normalt vedlikehold av rør, ledninger og andre tekniske installasjonene er eier gnr 2 – bnr 1405 sitt eget ansvar.

Doknr: 748733 Tinglyst: 16.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For eier av gnr 2 – bnr 1405
Solid Eiendom AS
org.nr.: 982 365 074

For eier av gnr 12 – bnr 501
Solid Eiendom AS
org.nr.: 982 365 074

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 9/9-08
for Akershus Eiendomsmegling AS

TINGLYST
DAGBOKNR: 182069
30 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Returneres til
Advokat Marte Reier
Pb 1064 Jeløy
1510 Moss Ref 413MR

Org. nr. 971510684

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0104	Moss	2	1187			
		2	1568			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d				☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☐ Bolig **B** eiendom ☐ Fritids- **F** eiendom ☐ Forretning/ **V** kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig
☐ Frittligg. **FB** enebolig ☐ Tomanns- **TB** bolig ☐ Rekkehus **RK** kjede ☐ Blokk- **BL** leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 3 500 000,00

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave(helt eller delvis) ☐ **3** Ekspropriasjon ☐ **4** Tvangsauksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
980360229	Mossemøllene Eiendom AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
982365074	Solid Eiendom AS	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 182069 Tinglyst: 30.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Mossemøllene Eiendom AS har forkjøpsrett til eiendommene dersom erverver før 31.12.2007 inngår avtale om salg -helt eller delvis - av eiendommene. Like med salg regnes fusjon, fisjon og overgang av mer enn 50% av aksjene i Solid Eiendom AS.

Mossemøllene Eiendom AS skal ha vederlagsfri, stedsevarig rett til å disponere inntil 16 parkeringsplasser i parkeringskjeller på eiendommene, herunder er rettighetshaver berettiget til hel/delvis utleie og/eller transport av parkeringsplassene.

Solid Eiendom AS v/

Dato	Utstederens underskrift
27/3-06	Runar Østorp, John Y. Johansen, Widar Salbuvik Mossemøllene Eiendom AS

SignForm 03/2004

RETT KOPI BEKREFTES
MARTE REIER
ADVOKAT

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Erverver er forpliktet til å opparbeide og bekoste ny kjøpreadkomst til parkeringshus over Kongensgt. 13, og slik at valg av trasé skal godkjennes av overdrager som fester av Kongensgt. 13, evt. som eier av samme eiendom dersom festetomten er blitt innløst.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
27/3-06	Moss

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
W. Salbuvik	Mossemøllene Eiendom AS v/Widar Salbuvik, styreleder

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Nina H. Sundby	Nina H. Sundby
Adresse Strandveien 18, 1518 Moss	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Ragnar Eriksen	RAGNAR ERIKSEN
Adresse Kråkerøygn. 23 1672 Kråkerøy	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
27/3-06	Mossemøllene Eiendom AS W. Salbuvik Widar Salbuvik

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
27/3-06	Mossemøllene Eiendom AS Widar Salbuvik

DAGBOK 161802
13 MARS 2006
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3 i Moss erklærer herved at eiendommene gnr. 2 bnr. 1568, gnr. 2 bnr. 1187, gnr. 2 bnr. 1405 og gnr. 2 bnr. 1407 skal ha stedsvarig, vederlagsfri rett til adkomst over bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3 frem til parkeringskjeller på sine eiendommer mot å dekke en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold. Adkomsten som kan nyttes er vist på vedlagte tegning.

Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr. 2 bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3, og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 eller fester, evt. senere hjemmelshaver dersom fester innløser festetomten, til gnr. 2 bnr. bnr. 1405 og 1407.

Moss, den 21/1 2005

Nitos AS
orgnr. 981676653

Nils Lemming

Tom C. Steckmest

Som hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 og fester til gnr. 2 bnr. 1405 i Moss, erklæres at eier av gnr. 2 bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3 skal være berettiget til å oppføre bebyggelse på sin eiendom helt inn til vår eiendomsgrense.

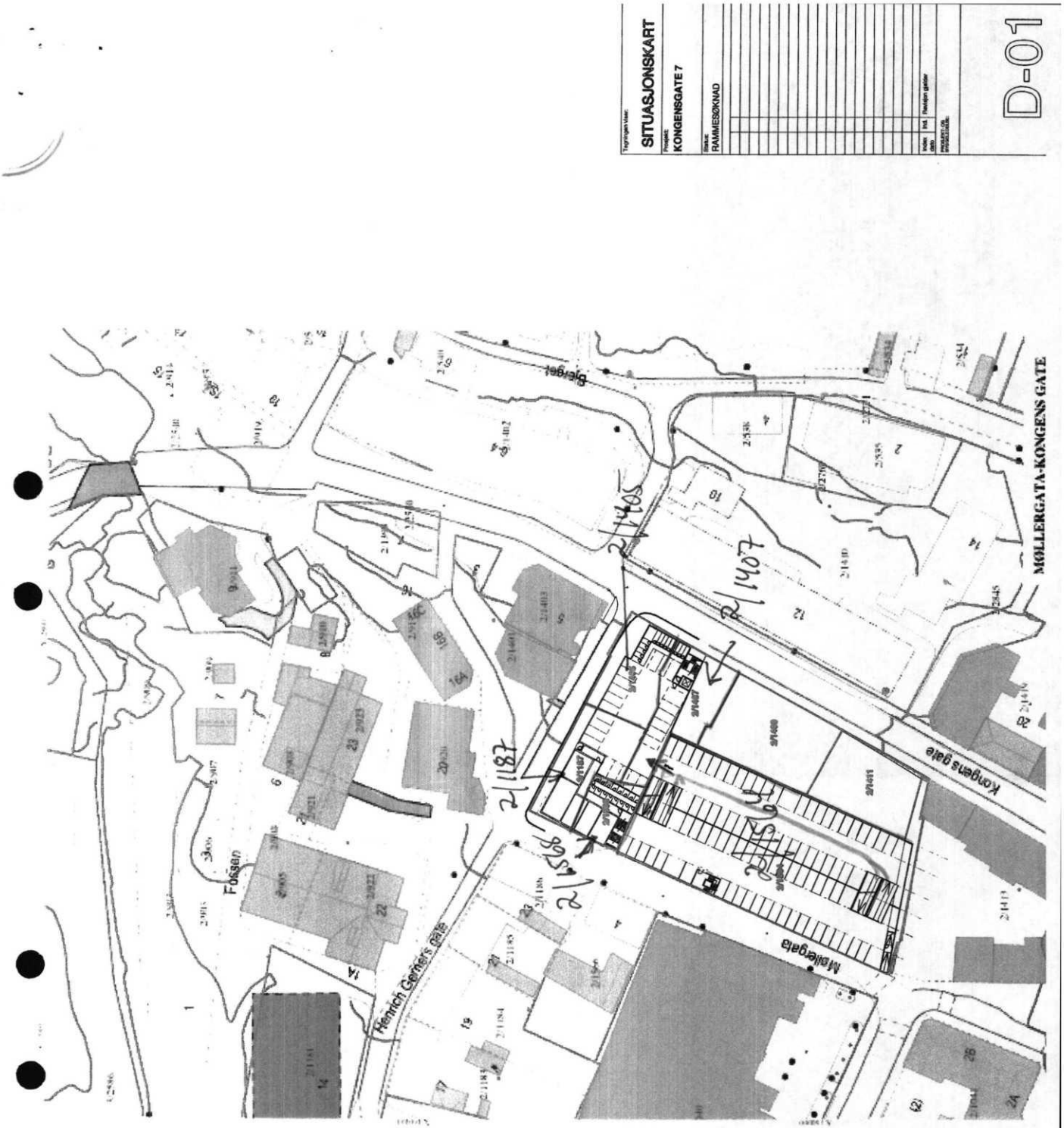
Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene.

Moss, den 24/1 2005

Mossemøllene Eiendom AS
orgnr. 980 360 229
Widar Salbuvik

Doknr: 161802 Tinglyst: 13.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
MARTE REIER
ADVOKAT


SITUASJONSKART
KONGENSGATE 7
RAMMESØKNAD
D-01
MØLLERGATA-KONGENS GATE
Kongens gate
Møllergata
Henrich Gerner's gate
Bryggen
Forsøk
2/1407
2/1187
2/1405

16 feb 06 12:55 Nils Lemming +4769921573 s

STATENS

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3 i Moss erklærer herved at eiendommene gnr. 2 bnr. 1568, gnr. 2 bnr. 1187, gnr. 2 bnr. 1405 og gnr. 2 bnr. 1407 skal ha stedsvarig, vederlagsfri rett til adkomst over bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3 frem til parkeringskjeller på sine eiendommer mot å dekke en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold. Adkomsten som kan nyttes er vist på vedlagte tegning.

Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr. 2 bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3, og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 eller fester, evt senere hjemmelshaver dersom fester innløser festetomten, til gnr. 2 bnr. bnr. 1405 og 1407.

Moss, den 2005

Nitos AS
orgnr. 981676653

Som hjemmelshaver til gnr. 2 bnr. 1187 og 1568 og fester til gnr. 2 bnr. 1405 i Moss, erklæres at eier av gnr. 2 bnr. 1564 snr. 1, 2 og 3 skal være berettiget til å oppføre bebyggelse på sin eiendom helt inn til vår eiendomsgrense.

Moss, den 2005

Mossemøllene Eiendom AS
orgnr. 980 360 229

Handelsbanken samtykker herved til tinglysing av denne erklæring.

Bergen, 17.02.06

Handelsbanken

Handelsbanken Åsane

TORE SVEIN NESE

KJELL-ARILD ANDERSEN

RETT KOPI BEKREFTES

MARTE REIER
ADVOKAT

Næringsforum AS
Pb. 484, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 30 18 00 Fax 69 30 18 01
Org.nr. 967 908 096

BEKREFTET KOPI
Ann Kristin Berg
MNEF
EIENDOMSMEGLER

ERKLÆRING

Gnr 2 / bnr 1405 i Moss kommune gir herved eier av gnr 12 / bnr .501. rett til bruk av rømningsvei i h.t. vedlagte tegning.
Retten innebærer kun bruk som rømningsvei og ikke til daglig bruk.

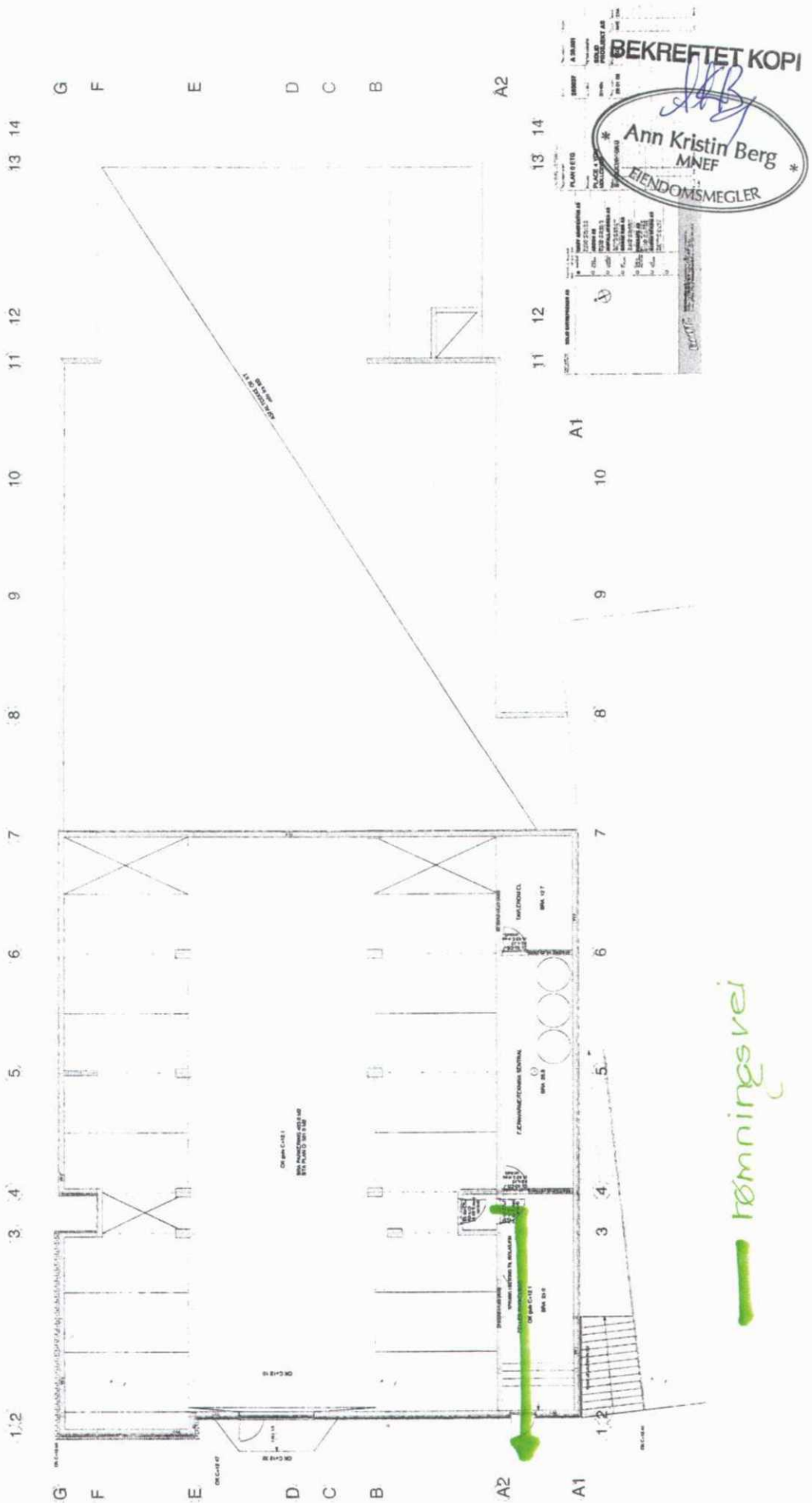
For hjemmelshaver av gnr 2 – bnr 1405
for **Solid Eiendom AS** – org.nr 982 365 074

John Yngvar Johansen
Styreleder

Runar Oustorp
Styremedlem

Doknr: 786412 Tinglyst: 29.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 26/9-08
for Akershus Eiendomsmegling AS


BEKREFTET KOPI
Ann Kristin Berg
MNEF
EIENDOMSMEGLER
G F E D C B A2
A1
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
rømningsvei



24 APR. 2006

U1. ETASJE 9 LEILIGHETER

4 STK. A 48.7 M2
1 STK. A 49.4 M2
1 STK. A 44.5 M2
2 STK. A 28.8 M2
1 STK. A 39.7 M2

107 M2 BRED SVALGANG

Tegningen viser: U1.ETASJE	Pr.nr.: 250032	Tegningsnr.	Index
Prosjekt: KONGENSGATE 7	Gnr./Bnr.: 2/1658 m.fl	TILTAKSHAVER: SOLID PROSJEKT AS	
Status: REVIDERT RAMMESØKNAD	Tegn.dato: 300306	Målestokk: 1:200	Sign.: KHE / Kontr.

Index dato	Ind.	Revisjon gjelder	Sign.	Kontr.

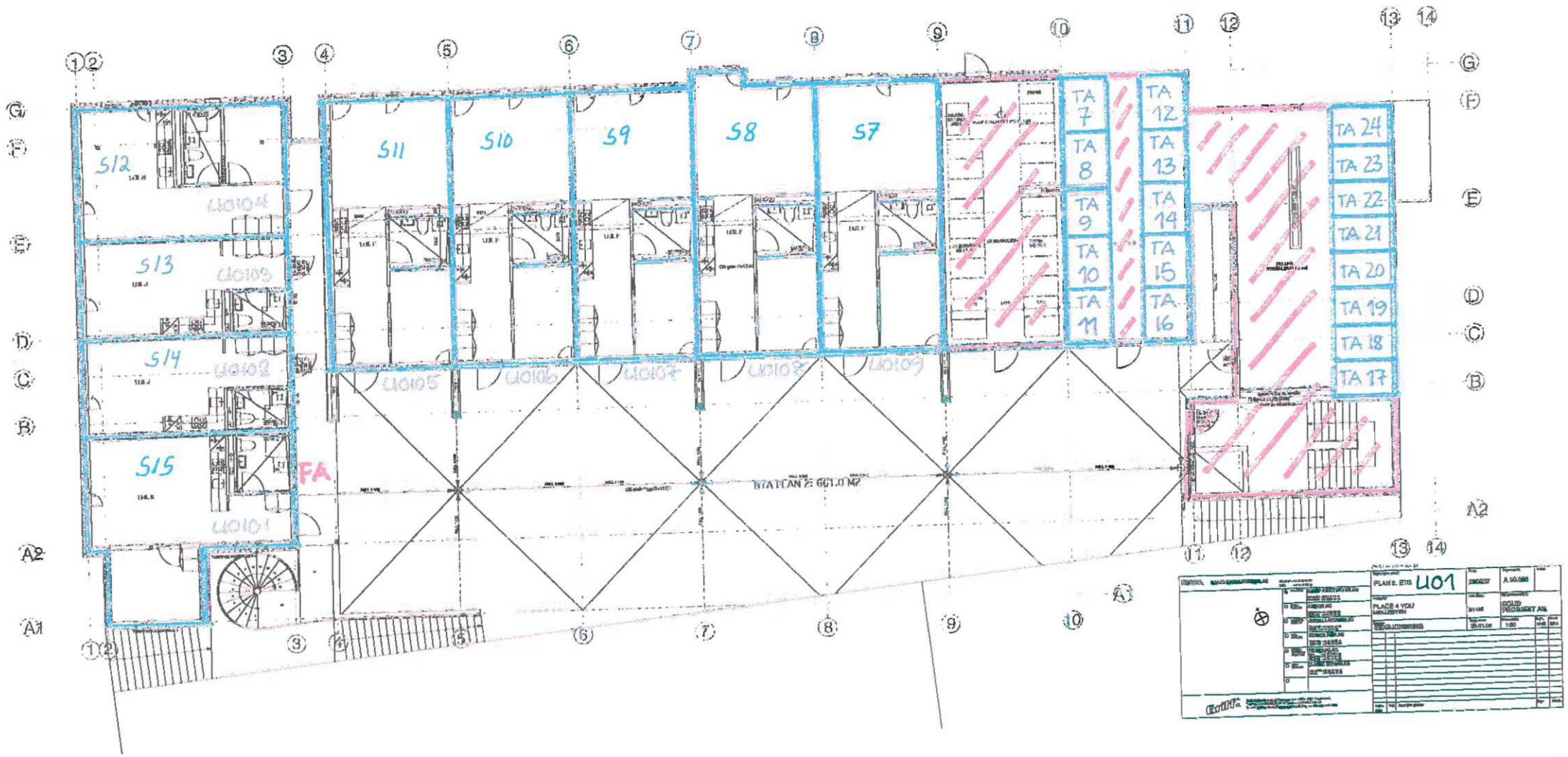
PROSJEKT. OG BYGGETEKNISK:

E-05

ARKITEKT: GRIFF ARKITEKTUR AS
TELEFON +47 69 31 21 21
TELEFAX +47 69 31 21 21

Griff Arkitektur as
Griff Arkitektur as // Plankastredet 1 // N-1607 Fredrikstad /
Telefon +47 69 31 21 21 // Telefaks +47 69 31 31 21 // www.griff.no /

Vedlegg 4 av 8



Fellesareal

9/4

Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.: **Vår ref.: 26/87-588/ANTHO** **Dato: 01.09.2026**

Informasjon til megler - Kongens gate 7

Mosseregionen interkommunale brann og redning har ikke registrert fyringsanlegg (skorstein eller ildsted) ved Kongens gate 7.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen
Praksiskandidat adminstrasjon/stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Kongens gate 7

Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Torg Linje 22, 23, 540, 620, 633	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Skarmyra barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Sandbukta barnehage (1-5 år) 37 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Thon Senter Moss	4 min
Meny Amfi Moss	4 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

AMFI Moss	4 min
Vitusapotek Elefanten - Moss	2 min
Moss Vinmonopol	4 min

SPORT

Kirkeparken videregående	5 min
Mossehallen idrettshall	8 min
EVO Moss	3 min
MUDO Moss	5 min

«Jeg liker meg midt i sentrum av Moss det er praktisk her og alle typer folk rundt omkring»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

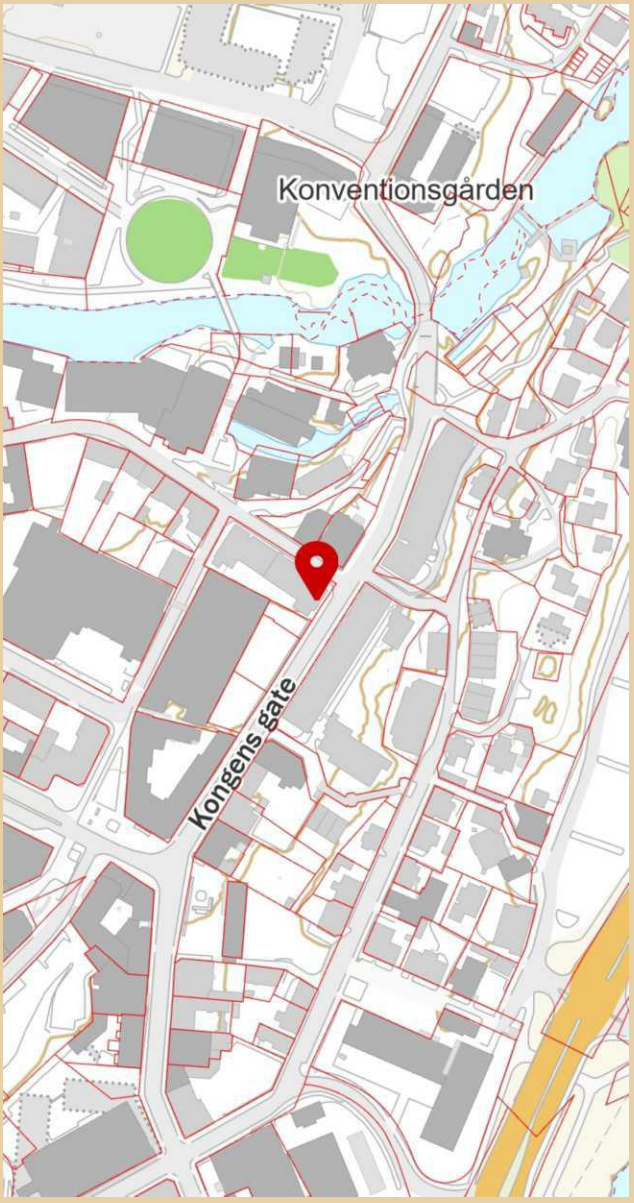
Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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:
Kongens gate 7, 1530 Moss
Gnr. 2, Bnr. 1405, Snr. 9 og Gnr. 2, Bnr. 1405, Snr. 1, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
323260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Tony Ho

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 916 42 593

E-post: tony.ho@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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** _____

Egenkaptitalen 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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.

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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 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).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.
