PRIVATMEGLEREN
MOSS

BRÅTENGATA 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap

Protokoll

Vedtekter

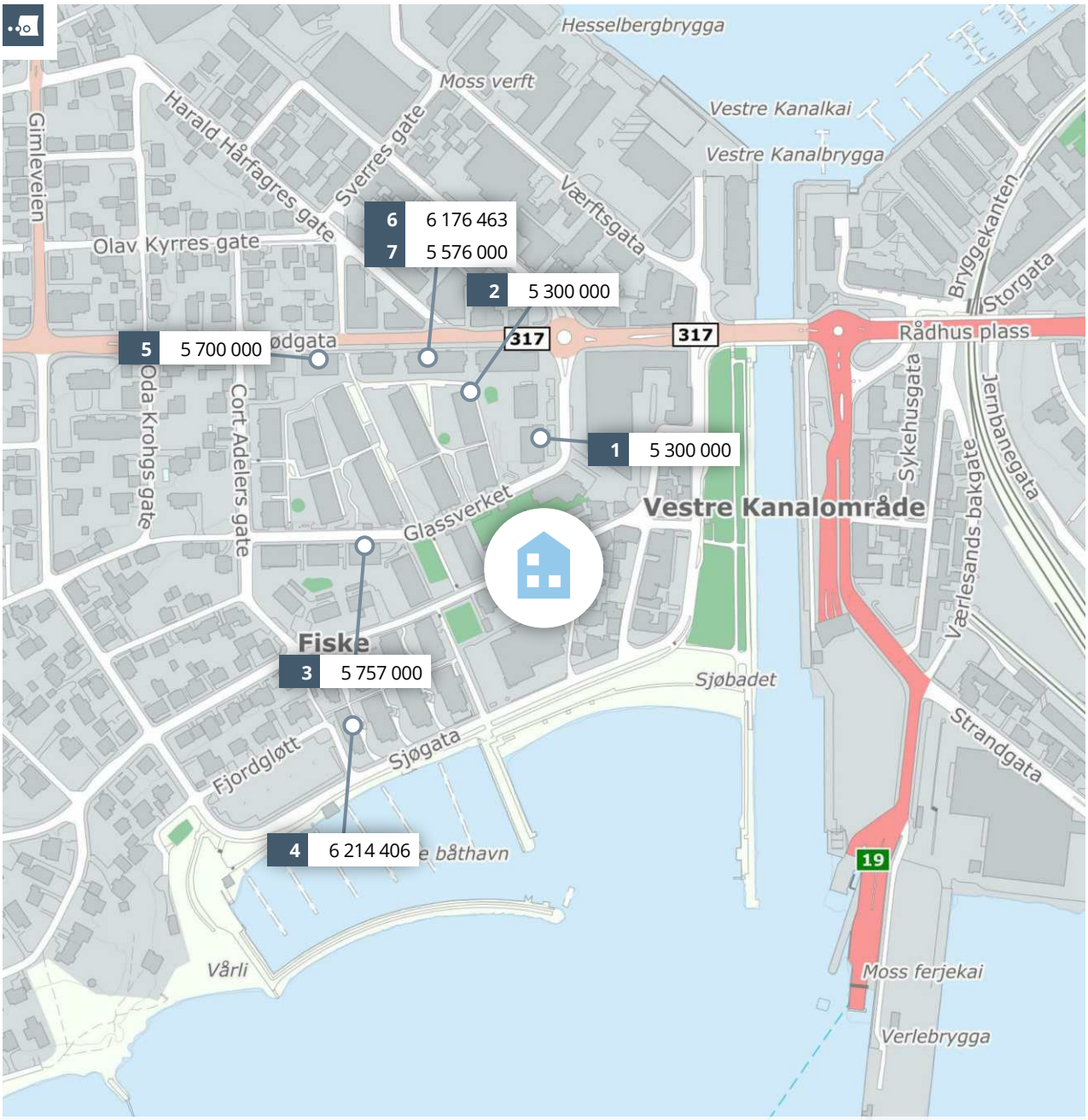
Seksjonering

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRÅTENGATA 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 01.05.2025

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: Eline Vo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bråtengata 16, 1515 MOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 1 BNR 787 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FISKE

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	52 083
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1850

Fellesutgifter	1 500
Formue	40 703
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

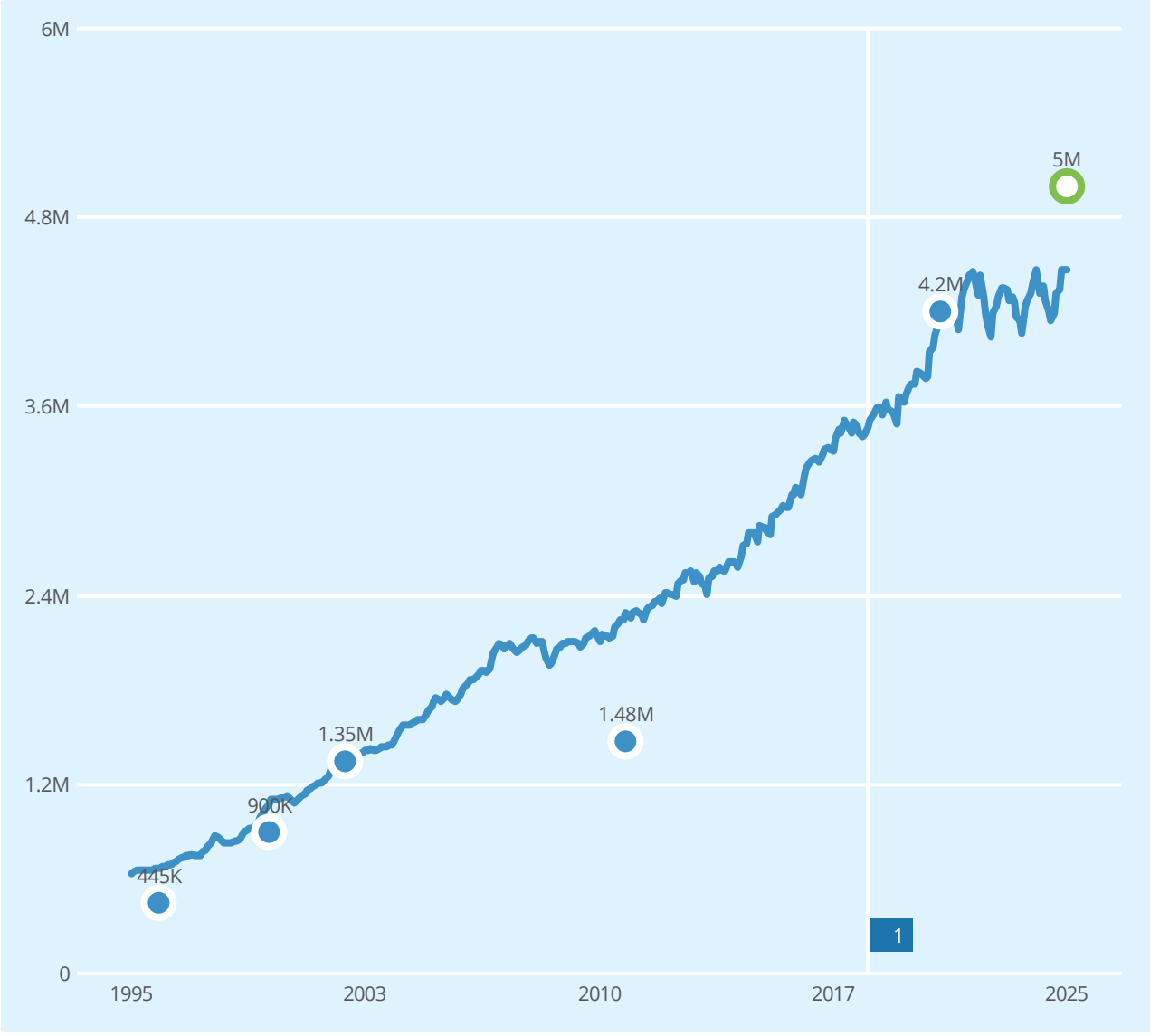
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Glassverket 39 94 m² 2019 2. etg 3 sov	27.02.2025	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**56 383**
2 Glassverket 41 A 84 m² 2014 4. etg 2 sov	21.08.2024	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**63 095**
3 Glassverket 54 96 m² 2008 3. etg 3 sov	25.02.2025	4 450 000	**4 500 000**	1 257 000	5 757 000	**59 969**
4 Sjøgata 33 76 m² 2012 1. etg 2 sov	19.08.2024	6 000 000	**6 200 000**	14 406	6 214 406	**81 769**
5 Helgerødgata 12 93 m² 2008 4. etg 3 sov	28.03.2025	5 700 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**61 290**
6 Helgerødgata 8 82 m² 2017 4. etg 2 sov	27.03.2025	5 990 000	**6 150 000**	26 463	6 176 463	**75 323**
7 Helgerødgata 8 97 m² 2017 2. etg 3 sov	28.03.2025	5 550 000	**5 550 000**	26 000	5 576 000	**57 485**

En påkostet leilighet rett ved det populære Sjøbadet - en nydelig sentrumstrand med både brygge og badeflåte. Leiligheten ligger i et sjarmerende hus fra rundt 1950 med hage og utsikt.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2021	26.05.2021	31.08.2021	4 200 000	4 200 000	0	4 200 000	2
10.03.2011	25.05.2011	28.06.2011	1 600 000	1 475 000	0	1 475 000	
14.05.2002	17.06.2002	15.07.2002	1 290 000	1 350 000	-	1 350 000	
20.01.2000		20.01.2000	-	900 000	-	900 000	
05.07.1996		05.07.1996	-	445 000	-	445 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i FISKE grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i FISKE grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

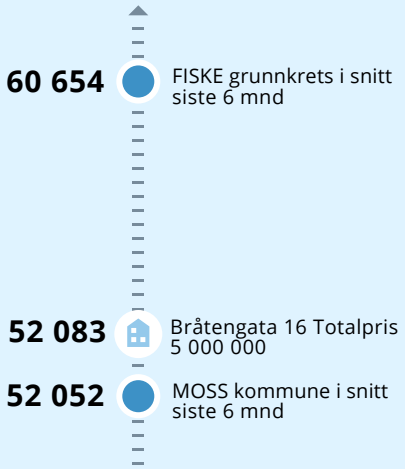


Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bråtengata 16, 1515 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 787, snr. 3

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



Befaringsdato: 27.04.2025 **Rapportdato:** 01.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3821 **Referansenummer:** GQ9511

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i bygg opprinnelig oppført i 1850.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i del av 1. etasje i småhus.
Fra entré er det via luke adkomst til ikke målbar kjeller.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1850

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Varmepumpe i stue.
Varmekabler på kjøkken.
Peisovn med glassfelt i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe fra 2021 (produksjonsdato), montert i 2022.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra slutten av 1990-tallet.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent høy alder.
Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

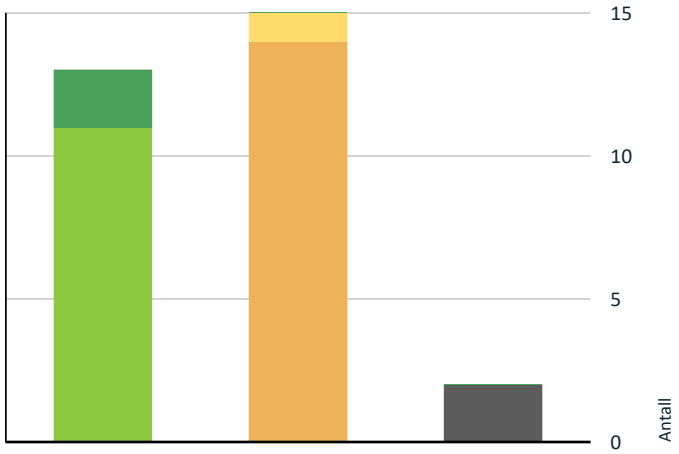
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er usikkert om dette foreligger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1850

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Snøfangere er montert.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Ikke mulig å vurdere loft og denne konstruksjonen da aktuell leilighet ligger i 1. etasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1984 og 2016.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder de eldste.
Kondensskader stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Lås til ytterdør er trå (vanskelig å vri om nøkkel). I følge eier er dette kun et problem på sommerhalvåret.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved inngangsparti på 9 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Skjevheter i flere rom, vurderes normalt opp mot alder.
Stedvis knirk.
Enkelte hull etter tidligere borrebiller i bjelker synlig fra ikke målbar kjeller.

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

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.
Tilstanden må overvåkes vedrørende borrebiller.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt godkjent radonmålinger opp mot forskrift og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiere har dog foretatt radonmåling med Airthings wave pluss som indikerer på at det er lave verdier i boligen (ca. 51 Bq).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt godkjent radonmålinger opp mot forskrift. I egen bolig er det dog ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om avviket skal lukkes må det utføres en godkjent radonmåling med bruk av sporfilm fra godkjent leverandør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2018.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 45 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvfliser har en del merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kan forsøke med polering/rengjøring.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Blanding av nyere og eldre vannrør.

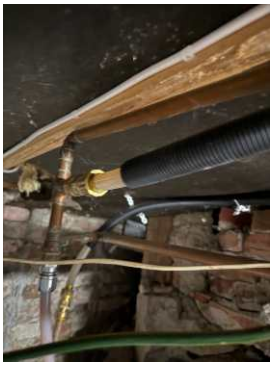
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

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



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder kun de eldste rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger.

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2021 (produksjonsdato), montert i 2022.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra slutten av 1990-tallet.
Montert i ikke målbar kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

I følge tidligere eier er det elektriske anlegget fra 2018.
Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent høy alder.

Det opplyses fra en i sameiet om at: «Da kommunen hadde høring om ny/rehabilitert vei ba jeg de om å legge fallet andre veien slik at man fikk en mer kontrollert avrenning.
Det regnes ikke som drenering som sådan, men overvannshåndtering. Uansett så gir det mindre vannbelastning mot bygget.»

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles noe forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

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

Om det skal gjøres tiltak med drenering anbefales det å gå sammen med øvrige seksjonseiere for å gjøre dette i fellesskap.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt/naturstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

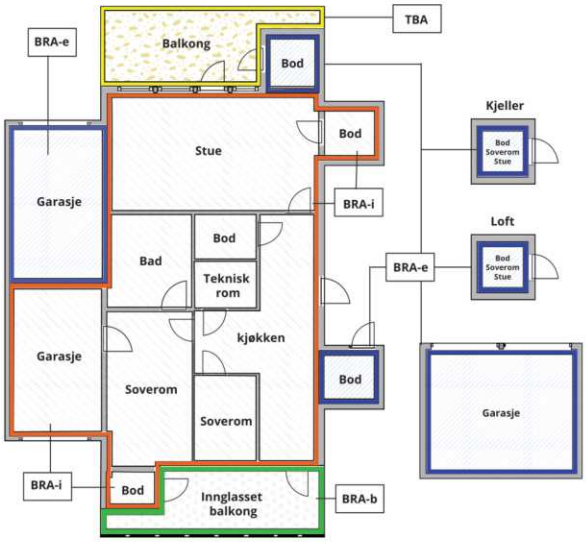
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	96			96	9
SUM	**96**				**9**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kontor, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er usikkert om dette foreligger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe fra 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	94	2

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lillian Rydning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	787		3	509 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Bråtengata 16

Hjemmelshaver
Daniel Wenner, Lillian Rydning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et ettertraktet og sentrumsnært område av Jeløya. Få hundre meter unna boligen ligger bystranda Sjøbadet strand og båtliv. Det er kort vei til skoler, barnehage og aktivitetstilbud. Nærhet til rekreasjonsområder med mange turstier på Jeløya. Moss sentrum er lett tilgjengelig innenfor behagelig sykkel- og gangavstand. Bykjernen har alle sentrumsfasiliteter, gågate og kjøpesenter. Her finner man også bussterminal og jernbanestasjon med god kommunikasjon til Oslo/Halden. Ca. 45 minutter til Oslo med bil eller tog.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat eiet tomt felles for sameiet, pent opparbeidet med gressplen, diverse bed og beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med teglstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	25.04.2025		Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GQ9511

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250102

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Rydning	Daniel Wenner

Gateadresse
Bråtengata 16

Poststed	Postnr
MOSS	1515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Via eiendomsmegler

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 116250102

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei, men det kan lukte fra slukene om du ikke bruker dem på lang tid og de tørker ut. Lukten forsvinner ved bruk. I dusjsonen har det vært noe sort under silikonfuge og vi vet ikke med sikkerhet hva det er, men det har ikke endret seg i vår botid.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier som bodde i leiligheten i 10 år utførte i følge vedkommende totalrenovering av bad gjennom godkjent firma i 2018. Da var også membran, sluk og tettesjikt tatt av fagfolk. Han fikk ikke papirer på dette fordi firma gikk konkurs, men har sagt skriftlig til oss at alt ble gjort etter boken. Vi har ingen grunn til å tro noe annet. Vi har kun byttet dusjarmatur gjennom rørleggerfirma i vår botid, og byttet ventil på varmtvannstanken.

Arbeid utført av: Nordpol AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ut fra hva vi har fått opplyst ble alt dette tatt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kjenner ikke til feil. Ikke utført arbeid i vår botid, men forrige eier oppgir at følgende ble gjort av dem: Nye avløpsrør på bad og kjøkken, byttet ut til nytt rør i rør system på bad, kjøkken og ned til VVB.

Arbeid utført av: Ruud Rørlegger service AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Normale fuktinnslag pga. eldre grovkjeller. Det er noen gamle fuktmerker i kjelleren fra tidligere fukt fra før vår tid. Det er satt inn avfukter i kjelleren for å unngå fuktproblemer, noe som ser ut til å ha fungert godt. Det har ikke kommet vann inn som vi kjenner til eller lekasjer/dreneringsfeil.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekasje i taket på selve huset som ble utbedret av fagfolk i regi av sameiet 2024. Takfiksing ble tatt av fellesformue. Det har ikke vært noe tilknyttet vår boenhet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kan noen ganger være litt laber trekk i peisen. Vi har ikke hatt noen merkbare problemer knyttet til dette.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er i følge takstmann sprekk i grunnmuren og skjevt gulv med målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. Vi vet ikke hvor dette er snakk om. Det er knirk i gulvet noen steder, hovedsaklig på hovedsoverommet. Det er en glippe i laminaten mellom kjøkkenet og stua.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tdiligere eier beskrev at da de flyttet inn (ca i 2011) var det borebiller i grokjelleren. Da satte de inn en avfukter og verken de eller vi har hatt problemer med dette siden. Tidligere eier så en gang en mus under et museår, vi har ikke sett noe tegn til det i vår botid. I sandkassa ute har en nabo behandlet sandkassa med antimaur-middel, men vi har ikke sett maur hos oss.

Document reference: 116250102

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget skjeggkre i sameiet i ca 2020 i følge tidligere eier. Dette ble en forsikringssak og et skadedyrsfirma tok saken. Denne kostnaden har gått på sameiet og dette er såvidt vi vet helt i orden nå. Vi vet ikke hvilken enhet i sameiet som hadde dette problemet, vi har bare fått oppgitt at det var "i sameiet." Vi har ikke sett noen i vår botid eller i vår boenhet. Vi har sett tre sølvkre mens vi har bodd her.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi har lagt inn ekstra stikkkontakt utført av Moss elektro, ellers ingenting. Tidligere eier oppgir følgende, estimert utført ca 2018: "Byttet sikringsskap, nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten for uten et soverom, der der det kun byttet ut stikkkontakter og brytere, men den samme ledningen er brukt. Det foreligger en samsvarserklæring fra Moss Elektro for alt det elektriske arbeid som er utført i 2018." Vi har ikke fått denne erklæringen fra forrige eier.

Arbeid utført av: Moss Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i følge tidligere eier ble dette utført i 2018 av Moss Elektro. Vi har ikke fått dokumentasjon på dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har beiset terrassen ca 2024. Vi malte forsiden av huset ca 2022. Varmepumpe installert. To nye glass satt inn i to av vinduene på stua (dette var av fagfolk). Tak ble fikset etter lekasje gjennom sameie, se tidligere punkt om denne utbedringen. Tidligere eier har byttet vindu på forsiden av huset.

Arbeid utført av: GlassTek Østfold

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har utført radonmålinger daglig i over minst et år målt med Airthings wave pluss. Gjennomsnittet har vært på 51 Bq/m³. Aldri fått varsel om høyt nivå av radon. Egen måling av radon anbefales siden dette ikke er en offisielt godkjent målemetode.

Document reference: 116250102

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	51

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra takstmann

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er estimert at taket må gjennomgå større reparasjon/fornyelse om ca 5 år ut fra det vi har fått oppgitt. Dette blir i så tilfelle en fellesutgift på sameiet. Fellesutgiftene har alt blitt økt, for å blant annet spare opp til dette. Det er uvisst om de kommer til å øke ytterligere.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo har hatt maurgift i sandkassa utenfor. Vet ikke om det har vært i noen av boligene. Se tidligere oppgitt info om skjeggkre i sameiet som har blitt utbedret av skadedyrsfirma. Vi vet ikke om skjeggkre var i vår boenhet (har bare fått oppgitt "i sameiet").

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre i sameiet ble utbedret av skadedyrfirma i følge tidligere eier før vår botid. Ikke sett noen i vår tid. Usikkert om det var i vår boenhet eller i en av de andre (har bare fått oppgitt at det var i sameiet).

Document reference: 116250102

Tilleggskommentar

Det mangler en haspe på vindu på soverom. Det mangler en skuffe i fryseren. Ytterdør åpnes ved å løfte den opp samtidig som nøkkel vris - den kan være vanskelig å åpne på sommeren fordi trehuset endrer seg litt. Fungerer dog fint når det er kaldt.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250102

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Rydning	1c2a4935d761402b1cb98e7 7ee24191cb3be4fa3	29.04.2025 17:35:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Wenner	3c3df91a13e572fbcafc48d21 f6d27f1217f10be	29.04.2025 17:48:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250102

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 787, snr. 3 i Moss
Adresse: Bråtengata 16, 1515 MOSS
Onr. 116250102

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1.500,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, vedlikehold som er felles

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr 1.500,-

Utestående krav: - pr -

Forsikret i Gjensidige Polisenr 83024750 Forfall Månedlig Betalt pr.mnd Kr 2.114,-

Andel felles gjeld kr. - pr
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr
Lånetype - Antall terminer årlig :
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 25% pr 31.12.2024
Total formue kr. 162.813,43 pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Fra 01.01.2025 ble felleskostn økt til kr. 1.500,- pr mnd for å ha nødvendige midler til rehabilitering av tak om noen år, så vi slipper å ta opp lån.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ukjent

Eiendomsmegler Eline Vo | +47 40 05 24 49 | eline.vo@privatmegleren.no

Eiendomsmegler Moss AS | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Vi har ikke hatt møter i det siste da aktuelle saker tas via e-mail ved behov, alle må svare og flertallet bestemmer.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	–
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja - samtykke krever styre godkjenning
~~Er dyrehold tillatt (ja / nei~~ / krever styregodkjenning)?	
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei, parkering på felles areal

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	–
Innhenting av opplysninger	Kr	–
Evt. andre gebyrer	Kr	–
Kontonummer for gebyrer:		–

Styreleder i sameiet

Navn:	Simon Veder Vigeland
Adresse:	Heimdalenga 9, 1529 Moss
Telefon:	45224137
Fax:	
E-post:	savo@live.no

Send svar til: eline.vo@privatmegleren.no

Dato og sted: 29/4-25 Lier

Trine Voss

Sameiet Bråtengata 16
Bråtengata 16
1515 MOSS

Årsoppgave for 2024

Innskudd per 01.01.2025 - DNB Bank ASA

Kontonummer		Saldo *	Skattepliktig rente*	Renter godskrevet
1506.67.78956	Bedriftskonto	162.813,43	0,00	0,00
SUM		**162.813,43**	**0,00**	**0,00**

* Benyttes i skattemeldingen. Beløp er oppgitt i NOK. I skattemeldingen blir beløpene avrundet til nærmeste hele krone.

Årsoppgaven viser opplysninger som banken lovpålagt har sendt Skatteetaten. Alle opplysninger er gitt på grunnlag av kundenummer: 00913678281
Skatteetaten fordeler gjeld og fradragsbettigede renter og omkostninger for lån likt på hoved- og medlåntaker(e) i Skattemeldingen.

Bankenes sikringsfond garanterer for dine bankinnskudd, uavhengig av om du er privatperson eller bedriftskunde. Skattetrekkskonto er ikke dekket under innskuddsgarantien.
Les mer om dine rettigheter i innskuddsgarantiskjemaet som ligger ved årsoppgaven.

Informasjon til Innskytere om innskuddsgarantiordningen

DNB10.003.11 1001 Copyright SPAMA 2021.12.01 (v. 2021.12.01)

Innskudd i DNB Bank ASA **er beskyttet av:** Bankenes sikringsfond 1)
Grense for beskyttelsen: 2 000 000 norske kroner pr. innskyter og pr. kredittinstitusjon 2)
Tilleggsbeskyttelse: Dersom innskuddene dine skulle overstige grensen på 2 000 000 norske kroner kan du i visse tilfeller ha krav på en ubegrenset tilleggsbeskyttelse. Det kan gjelde innskudd gjort på din konto de siste 12 måneder som er knyttet til kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. 3)
Hvis du har flere innskudd i den samme kredittinstitusjonen: Alle dine innskudd i DNB Bank ASA legges sammen og summen er omfattet av grensen på 2 000 000 norske kroner.
Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer: Grensen på 2 000 000 norske kroner gjelder separat for hver innskyters andel av innskuddet 4)
Tilbakebetalingsperiode hvis kredittinstitusjonen ikke kan innfri forpliktelsene sine: 7 arbeidsdager 5)
Tilbakebetalingsvaluta: Erstatning gis i norske kroner
Kontakt: Bankenes sikringsfond Pb. 1213 Vika, 0110 Oslo
Ytterligere opplysninger: www.bankenessikringsfond.no

1. Ordningen som er ansvarlig for beskyttelse av ditt innskudd
Ditt innskudd er dekket av en lovbestemt innskuddsgarantiordning. Hvis din kredittinstitusjon skulle bli insolvent, vil dine innskudd i alle tilfeller bli tilbakebetalt opp til 2 000 000 norske kroner av innskuddsgarantiordningen.

2. Ordinær grense for beskyttelse
Hvis et innskudd er utilgjengelig fordi en kredittinstitusjon er ute av stand til å oppfylle sine finansielle forpliktelser, tilbakebetales innskytere av en innskuddsgarantiordning. Tilbakebetalingen dekker opp til 2 000 000 norske kroner pr. kredittinstitusjon. Det betyr at alle innskudd i det samme kredittinstitusjon legges sammen for å fastsette dekningsnivået. Hvis en innskyter f.eks. har en sparekonto med 1 900 000 norske kroner og en brukskonto med 600 000 kroner, får vedkommende kun tilbakebetalt 2 000 000 norske kroner.

3. Tilleggsbeskyttelse
I noen tilfeller er innskudd over 2 000 000 norske kroner dekket. Dette gjelder innskudd som er gjort de seneste 12 månedene som er knyttet til visse livshendelser, for eksempel kjøp og salg av bolig eller fritidshus, ekteskap, samlivsbrudd, avslutning av arbeidsforhold, uførhet, død, forsikringsutbetaling eller erstatning. Mer informasjon finnes på www.bankenessikringsfond.no

4. Hvis du eier en konto sammen med en eller flere andre personer:
Dersom du eier en konto sammen med en eller flere personer kommer grensen på 2 000 000 norske kroner til anvendelse for hver innskyters andel av innskuddet.

Innskudd på en konto som to eller flere personer har i kraft av et forretningsforhold eller som medlemmer av en forening eller lignende sammenslutning, som ikke er en egen juridisk person, skal legges sammen og behandles som om de var foretatt av en enkelt innskyter med henblikk på beregningen av grensen på 2 000 000 norske kroner.

5. Tilbakebetaling
Den ansvarlige innskuddsgarantiordningen er:
Bankenes sikringsfond
Pb. 1213 Vika,
0110 Oslo

Hjemmeside: www.bankenessikringsfond.no

Fristen for Bankenes sikringsfond til å tilgjengeliggjøre innskuddene (opp til 2 000 000 norske kroner) er 7 arbeidsdager etter at innskuddet ble utilgjengelig. For tilbakebetaling av innskudd med tilleggsbeskyttelse, se 3), er fristen for tilbakebetaling tre måneder. Hvis tilbakebetalingen ikke har funnet sted innenfor disse frister, bør du rette henvendelse til innskuddsgarantiordningen ettersom muligheten til å kreve tilbakebetaling kan utløpe etter en viss frist. Ytterligere opplysninger fås på www.bankenessikringsfond.no

Andre viktige opplysninger
Normalt er alle privatkunder og virksomheter dekket av innskuddsgarantiordningen. Unntak i forbindelse med visse innskudd angis på nettsiden til Bankenes sikringsfond. På oppfordring vil din kredittinstitusjon opplyse om hvorvidt visse produkter er dekket eller ikke. Hvis innskuddene er dekket, bekrefter kredittinstitusjonen det også på kontoutdraget.

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

09.87 08675

MOSS BYRETT

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Østfold Eiendoms Megling AS	Postboks 378 1501 Moss	032-56900

1. Eiendom	Gnr. 1	Bnr. 787	Fnr.	Kommune Moss

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Morten Berger	060460 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 siste punktum, annet ledd).

Eiendomsmegler

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 372	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	75	21		
2	B	64	22		
3	B	125	23		
4	B	108	24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		372	Sum teller skal stemme med nevner		

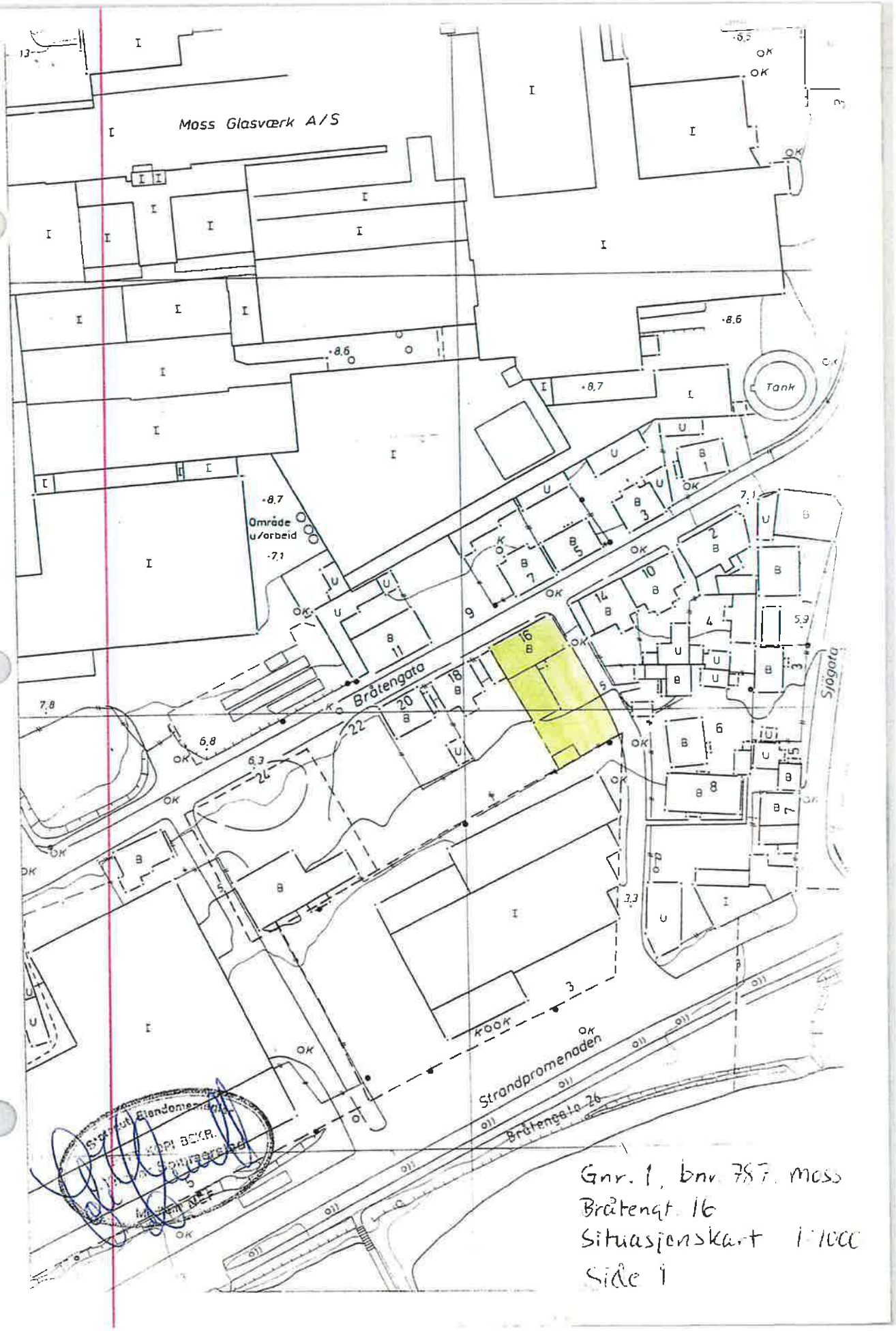
Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

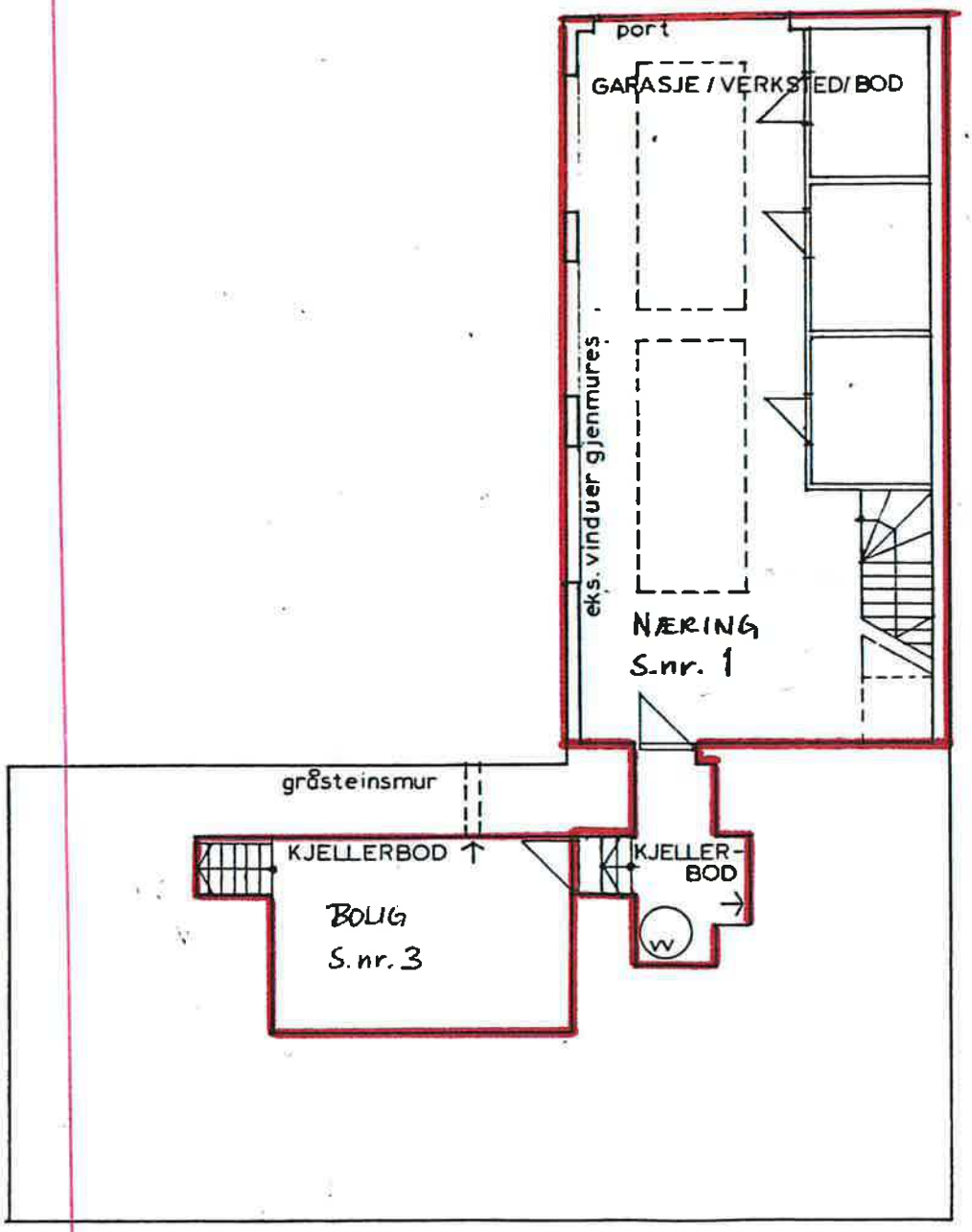
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.09.87.	
Sted: Moss	

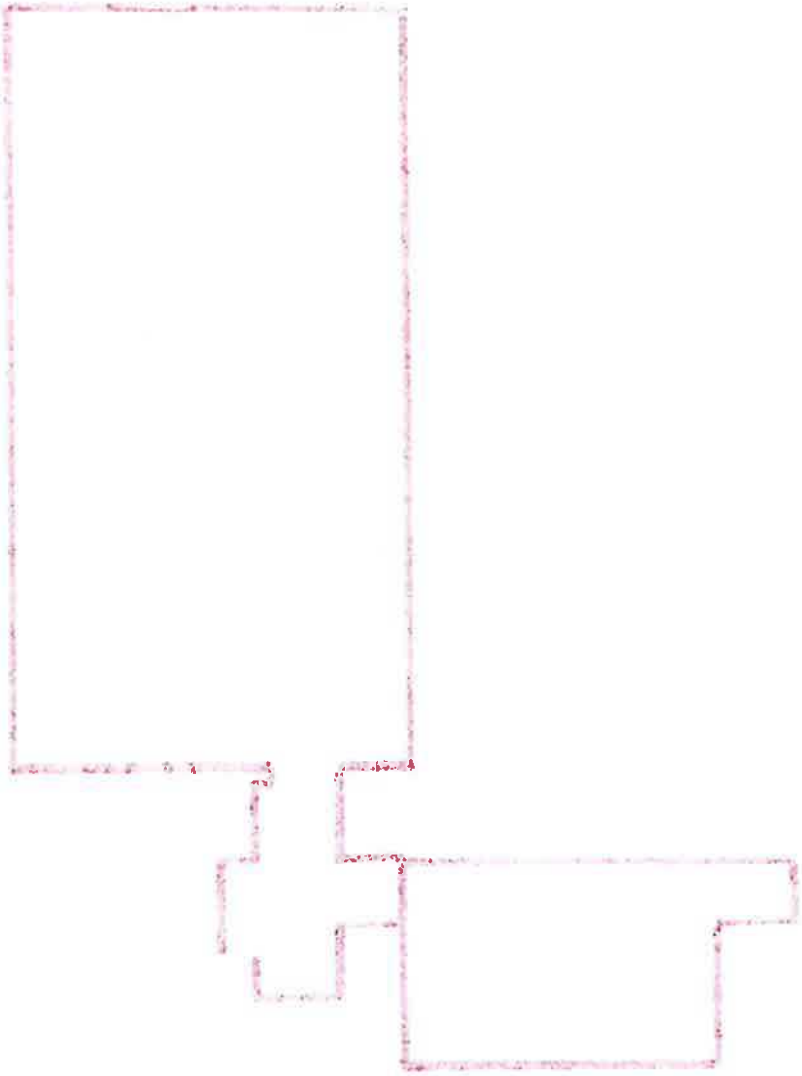
Tinglysingsstempel

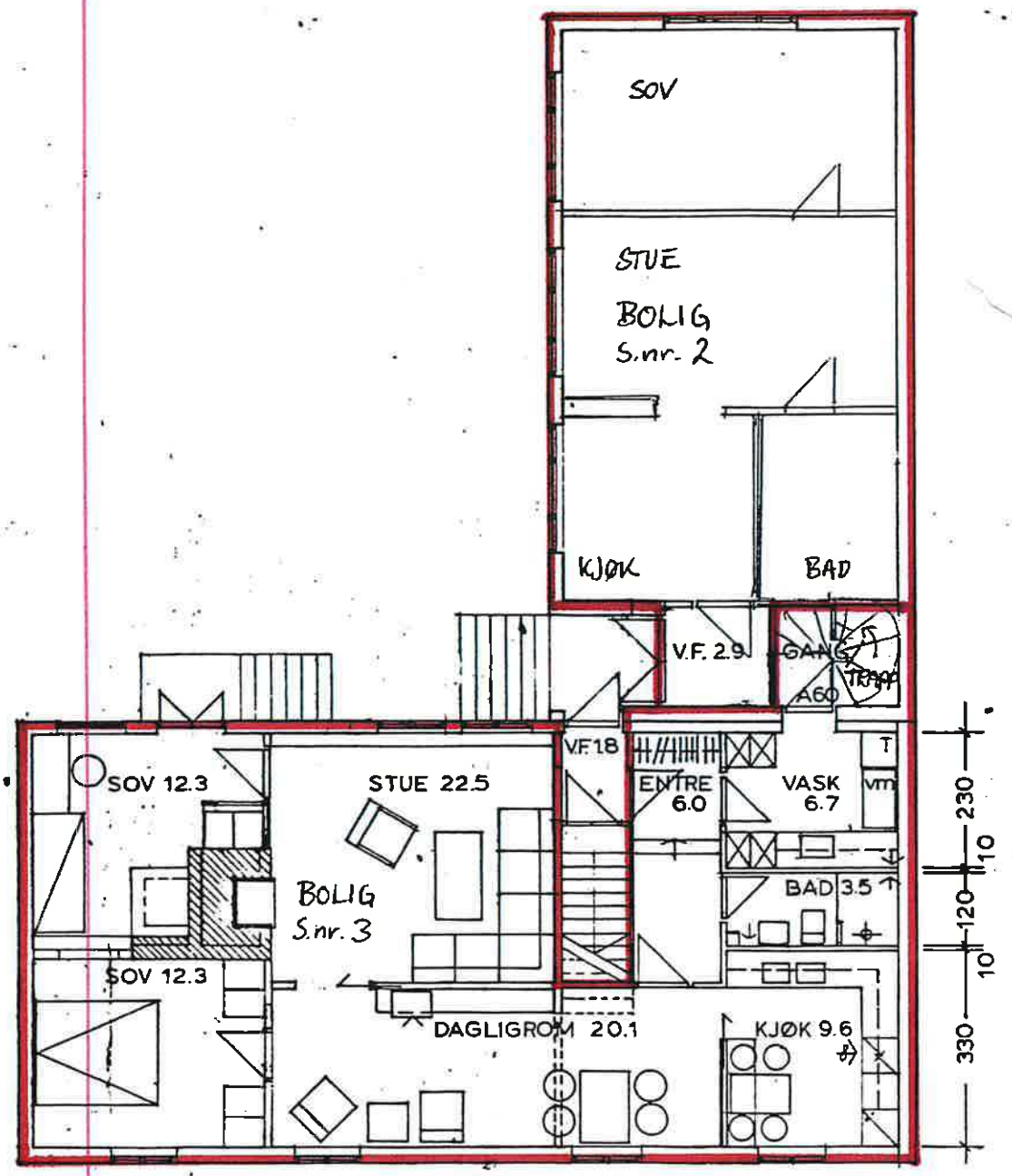

Moss Glasværk A/S
Tank
Område u/arbeid
Bråtengata
Strandpromenaden
Sjøgata
Bråtengata 26
Gnr. 1, bnr. 787. Moss
Bråtengt. 16
Situasjonskart 1:1000
Side 1



PLAN KJELLER Gnr. 1, bnr. 787 - Moss
Bråtengt. 16
Målestokk 1:100

SIDE 2



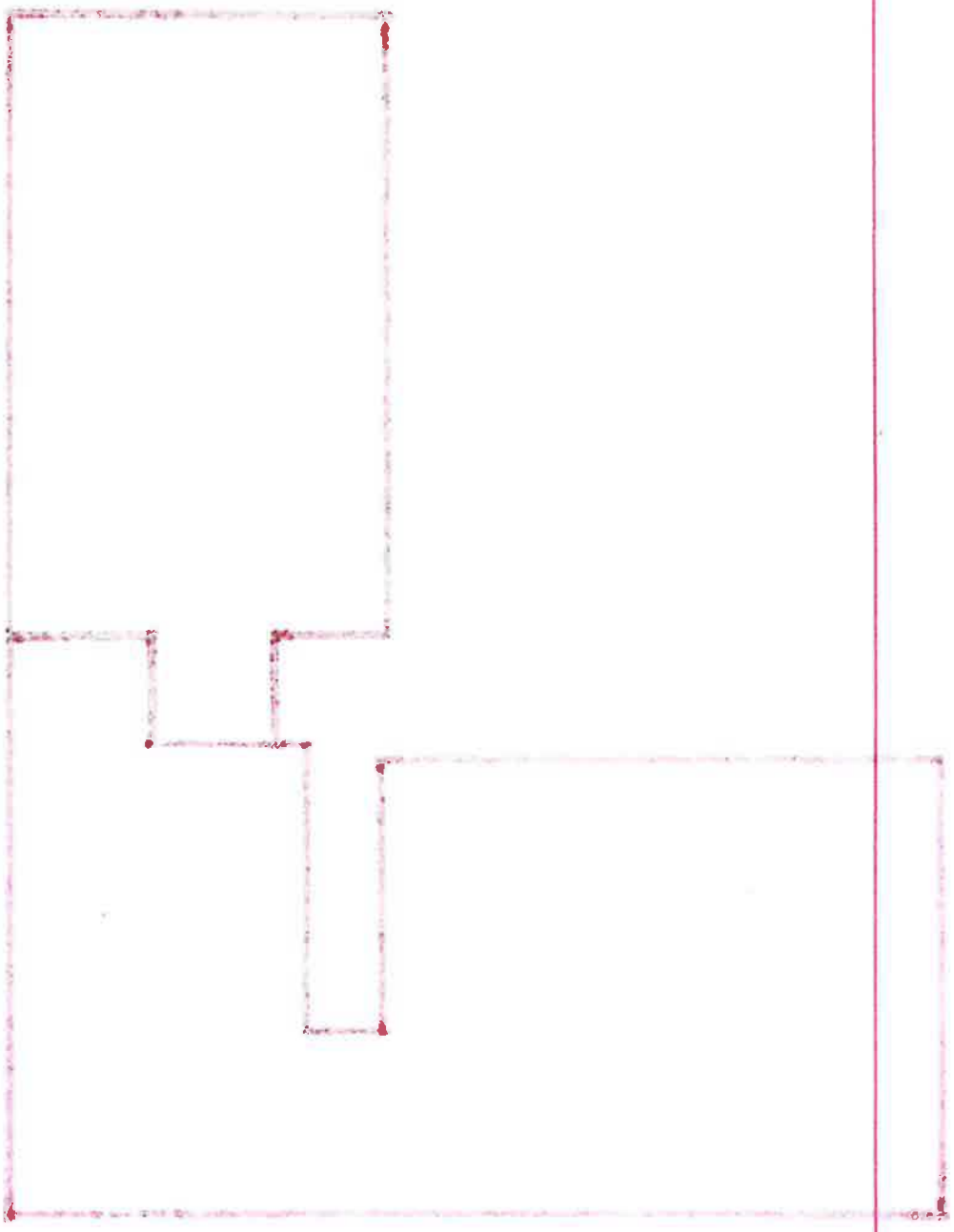


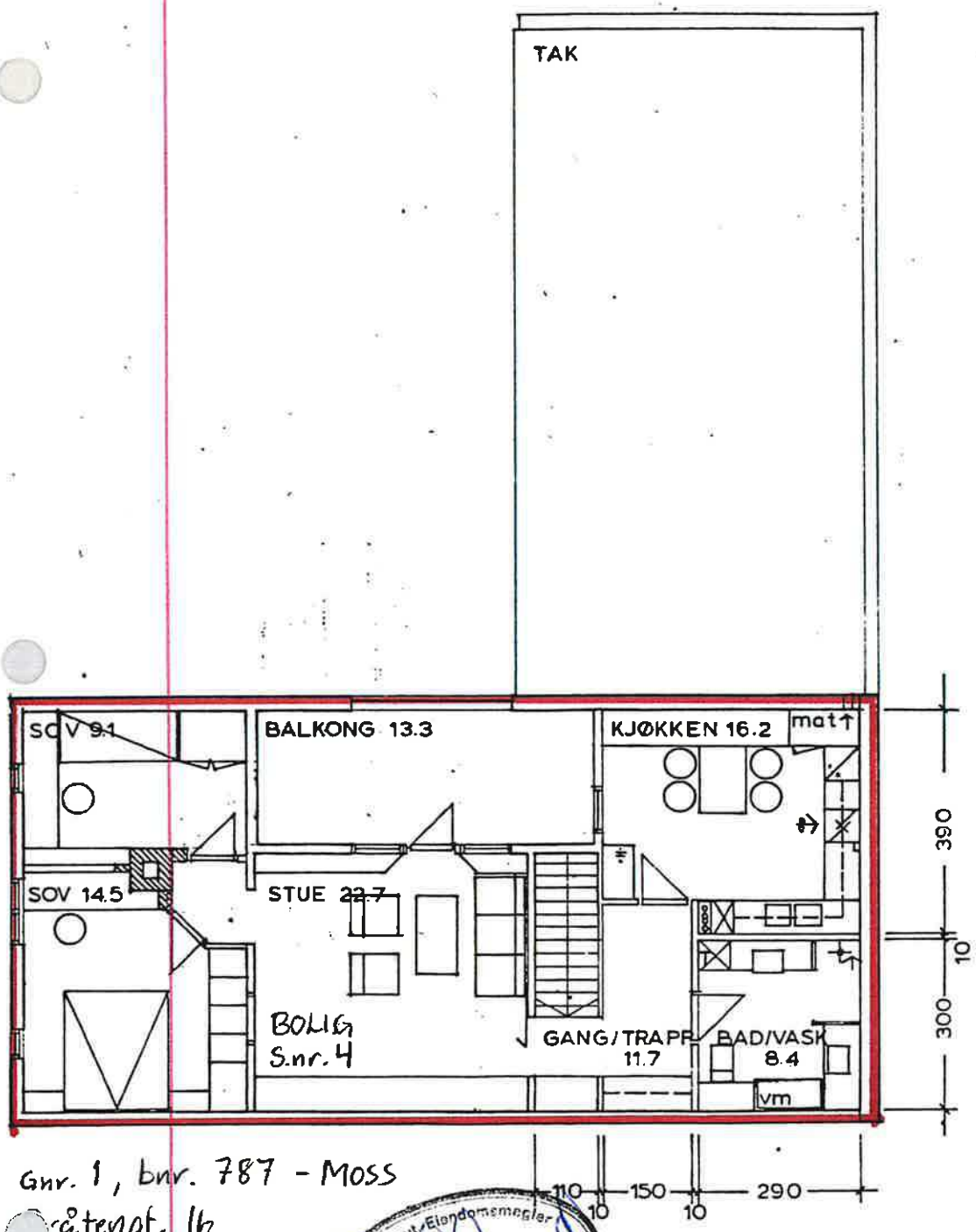
Gnr. 1, bnr. 787 - MOSS
Bråtengt. 16

Målestokk 1:100

PLAN 1. ETG.

SIDE 3





Gnr. 1, bnr. 787 - Moss
Fåtenqt. 16
Målestokk 1:100
PLAN 2.ETG.

Side 4

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 371/84

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1986, 31/1 **ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning**

vedkommende: Ombygging bolighus

Eiendommen: Bråtengaten 16 1/787

Eier: Morten Berger

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Sidebygning, 2.etg. og østre del over 1.etg. er ikke ferdigrestaurert, og derfor ikke besiktiget.
2. Himling i vaskerom er ikke ferdig.
3. Trapp til 2.etg. er ikke oppsatt.
4. Ventilasjonsanlegget er ikke driftsklart.
5. Belistning av inngangsdører gjenstår.
6. Balkonrekkverk er ikke utført.
7. Rekkverk på utvendige trapper gjenstår.
8. Taknedløp er ikke montert.
9. Pipe og event. ildsted må være godkjent av feiermester.

Byggemelding mottatt 16/6 - 84

Byggestart juli 1984

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 3/2 1986

Erik Borg
bygningssjef

Bjørn Sommer
avd.ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.
Ved synsforretning skal framlegges:

1. **1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.**
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

Moss kommune

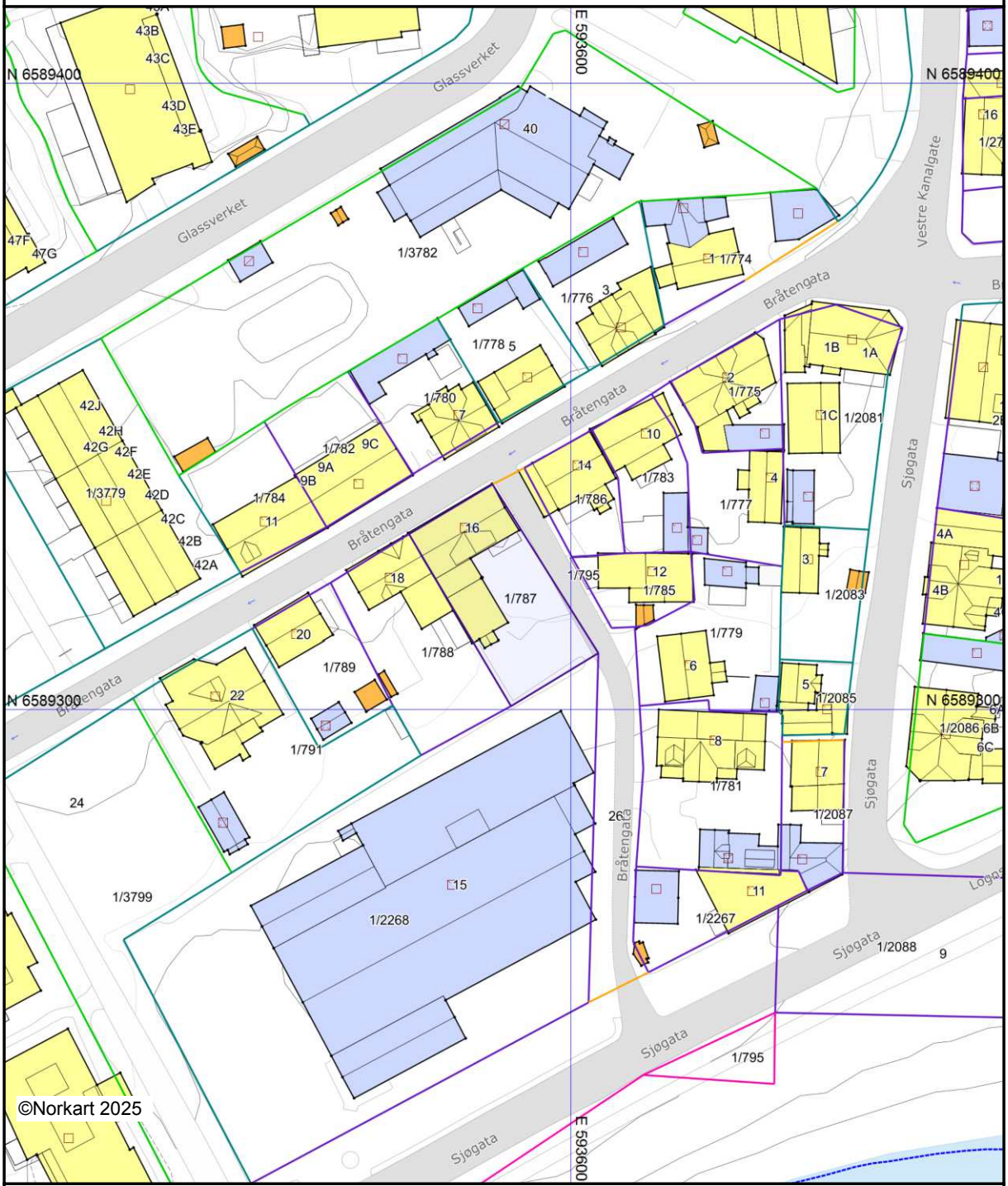
Grunnkart

Eiendom: 1/787/0/3
Adresse: Bråtengata 16
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

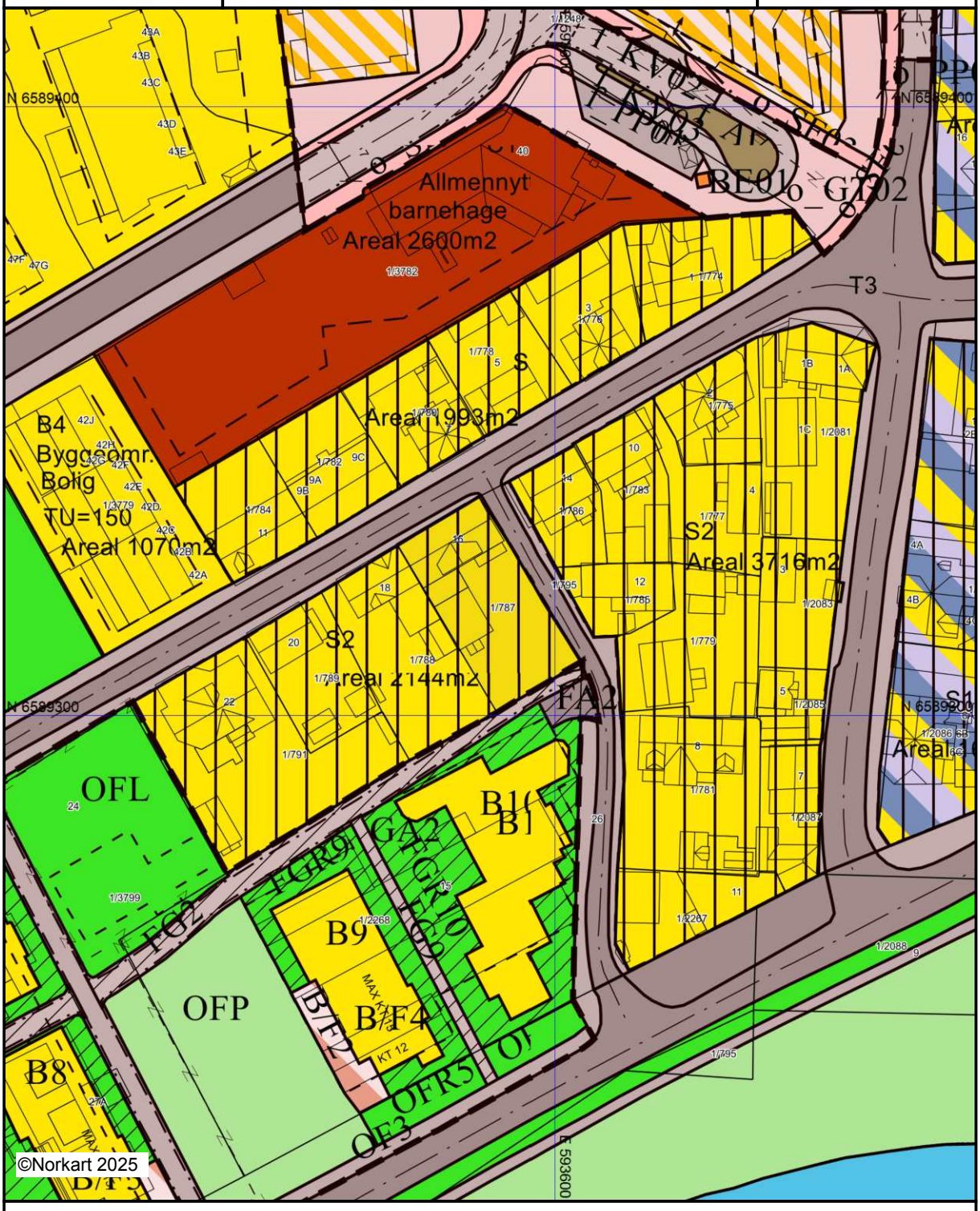
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/787/0/3
Adresse: Bråtengata 16
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

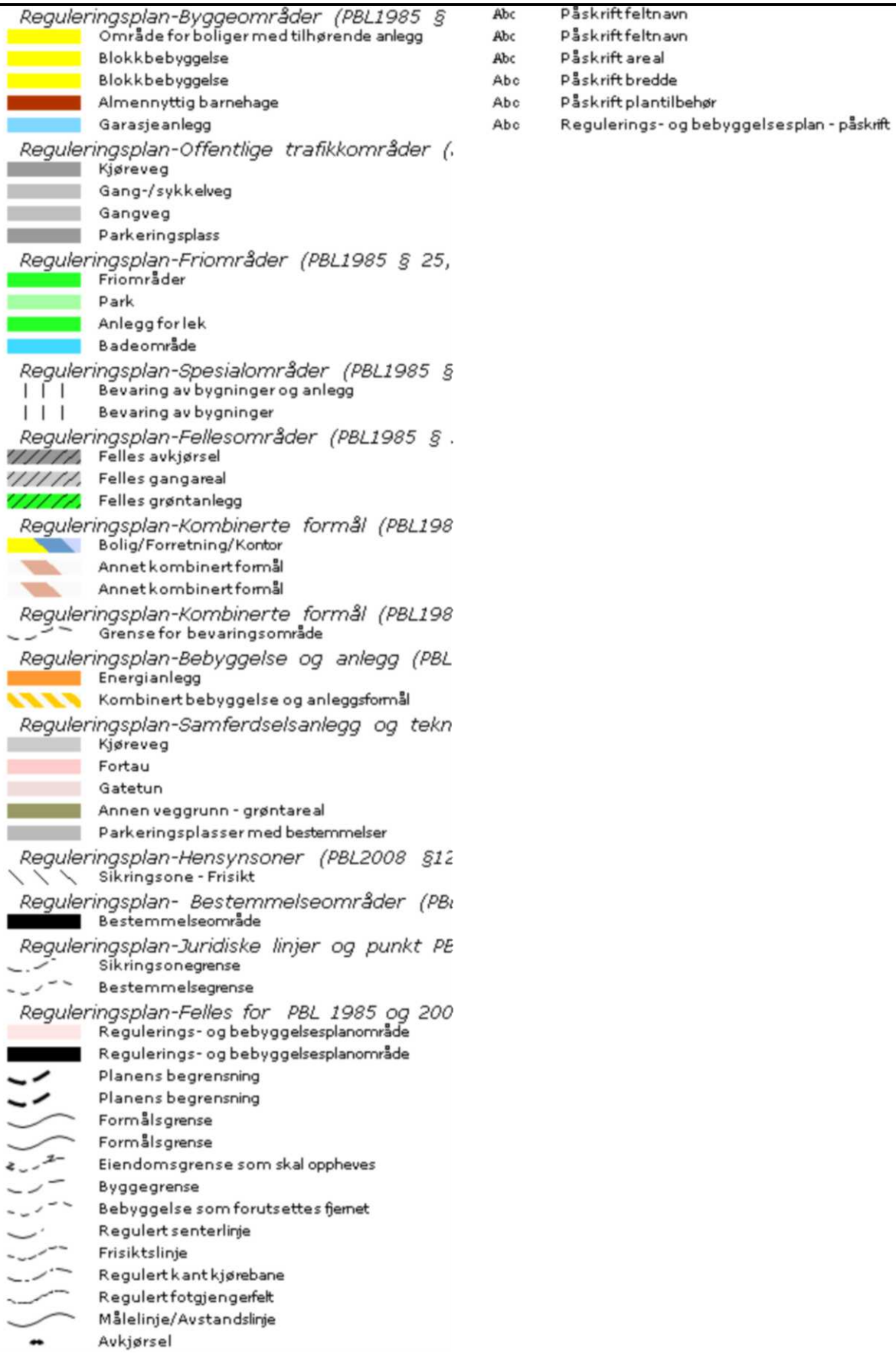
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Bråtengata 16, 1515 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 509 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Bolig
	Delareal 509 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** 509 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_8

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** 509 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_8
	Delareal 505 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B30
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V

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	294
Navn	Glassverket
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.2003

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/86/best294.pdf	
Delarealer	**Delareal**	505 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	4 m^2
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	T3
	Delareal	507 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Feltnavn	S2

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

Planens arealformål	Nåværende	Framtidig
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Sentrumsformål		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Næringsvirksomhet		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
Kombinert bebyggelse og samferdselsanlegg - Eksisterende ferjeleie og framtidig byutvikling		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Havn		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg - Havn og fremtidig ferjeleie		
Hovednett for sykkel		
Parkering		
Gang/sykkelveg		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Friområde		
Park		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Småbåthavn		
Friluftsområde		
§12-6 - Hensynssoner		
Bevaring kulturmiljø		
Krav om felles planlegging		
Flomfare		
Høyspenningsanlegg		
§12-7 - Bestemmelseområder		
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur		

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 m² 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:

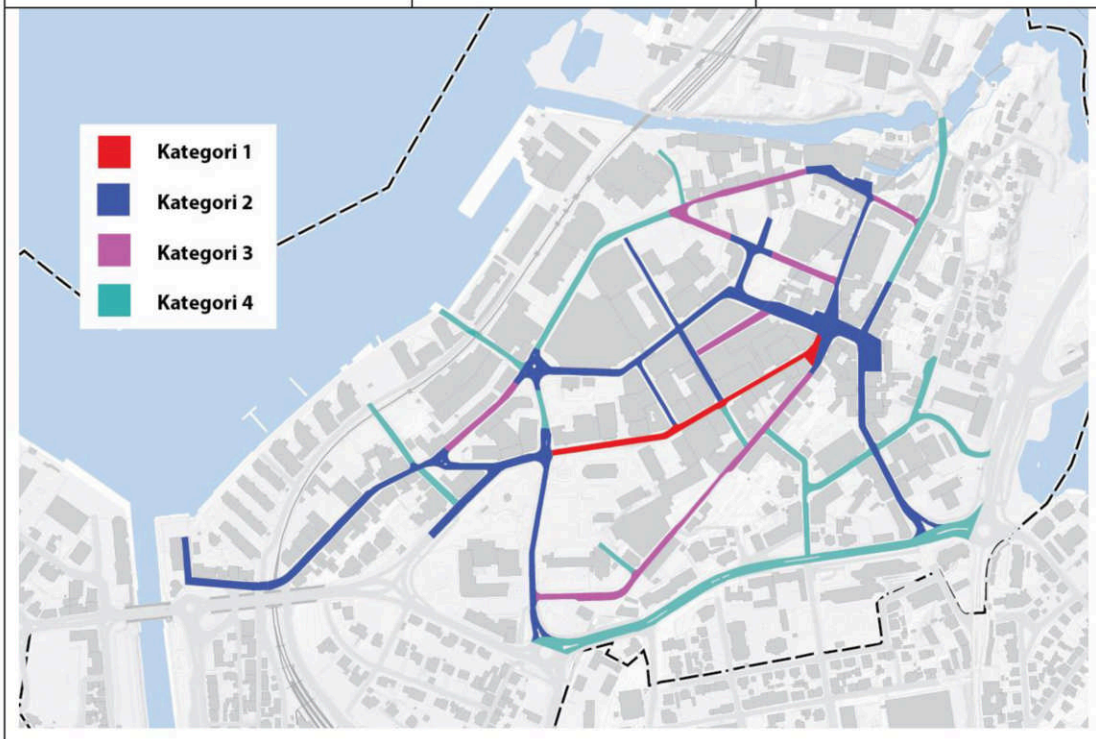
- Heinrich Gerners gate (delvis)
- Møllergata
- Kongens gate (delvis)
- Torggata
- Dronningens gate
- Prinsens gate
- Ibsens gate
- Th. Petersons gate
- Storgata (delvis)
- Rådhusgata (delvis)
- Kirkegata (delvis)
- Jeløgata

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 byggehøyde 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLASSVERKTOMTA, GNR. 1 BNR. 1248, M.FL.
Dato: 21.05.2002
Revidert: 28.10.2002 / 21.02.2003 / 29.04.2003
Vedtatt bystyret 29.04..2003

§1
Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket *kartnr.* Og datert *dato.*

§2
Formål
Området reguleres til:
- Byggeområder
  - Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8)
  - Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt A1, A2)
  - Allmennyttig formål – barnehage (felt C1)
  - Allmennyttig formål - klubbhus, bevertning (felt E1)
- Offentlige trafikkområder (felt T1, T2, T3, T4, T5)
  - Vei
  - Fortau, gangareal, plass
  - Gang-/ sykkelvei
  - Parkering
- Friområder
  - Park, lek, opphold (felt F1, F2, F3)
  - Friluftsområde i sjø
- Spesialområder
  - Bevaring/ bolig (felt S2, S3)
  - Bevaring/ bolig, forretning, kontor (felt S1)
  - Bevaring/ kontor (felt S4)
  - Kulturvern/ park (felt S5)
  - Småbåthavn
  - Frisiktsone ved veg
- Fellesområde
  - Gårdsrom (felt G1)
- Kombinerte formål
  - Offentlig trafikkområde/friområde (felt T/F4)

§3
Byggeområder
a) *Utnyttelse*
Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige den TU som er angitt på reguleringskartet.
Åpne eller overdekte balkonger med inntil 2.5 meter dybde ut fra fasadeliv skal ikke regnes med i bruksarealet.
Arealer på bakkeplan mot gate, torg, gangstrøk, friområde eller boligenes uteområde regnes som en del av bruksarealet i 10 meters dybde inn fra fasadeliv mot bakenforliggende underetasje på samme plan , dersom fri høyde mellom himling og utenforliggende terrengnivå er over 1,5 meter.
Lavereliggende arealer eller bakenforliggende arealer på samme plan regnes ikke med i bruksarealet.

b) *Bruk*
De forskjellige feltene skal ha bruk i henhold til reguleringen, med følgende presiseringer:
- I feltene B1 og B2 tillates kontorer, forretninger, bevertning og annen strøkstjenlig virksomhet mot Helgerødgata og adkomsttorg/ plass inntil totalt 3.000 m2 BRA og i felt A1 inntil 2000 m2 BRA.
- I feltene B5 og B6 tillates forretninger, bevertning og annen strøkstjenlig virksomhet i første etasje mot Sjøgata med adkomst fra denne. For hvert av feltene B5 og B6 tillates totalt max. 200 m2 forretningsareal.

c) *Plassering*
Bebyggelsen skal plasseres innen byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense er lagt i formålsgrense skal adkomstsoner, utvendig trapper og lignende ligge innenfor byggegrensen.
Langs Cort Adlersgate tillattes ikke balkonger strukket ut over byggegrensen.
I øvrige deler av planområdet kan det over 1. etasje tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over grense for bebyggelse. Kjelleretasje tillates trukket ut over byggegrensen.
Frittliggende boder (sports-, sykkel og avfall) kan plasseres utenom angitte byggegrenser.
Langsgående bebyggelse mot Cort Adlersgate i B1 skal deles i minst tre bygningsvolumer. Øvrig langsgående bebyggelse i nord / sydlig retning i feltene B1 og B2 skal deles i minst to bygningsvolumer tilpasset gangforbindelse på tvers av området.
Gjennom felt B5 skal det innpasses en offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom Bråtengata og Sjøgata med gangforbindelse til barnehage.

d) *Høyder*
Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder og tilhørende maks antall etasjer som angitt på plankartet. Ved fallende terreng kan det i enkelte bygg bli delvis lyse arealer i ytterligere en etasje.
I felt B1 og B2 skal bebyggelsen avtrappes mellom maks. gesimshøyder / etasjeantall fra nord til sør. For bebyggelse langs Helgerødgata tillates inntrukket toppetasje med gesimshøyder som vist på plankartet. Det tillates etablert takterrasser, som kan overdekkes med pergola eller andre solavskjermende konstruksjoner. Over angitt gesimshøyde tillates takoppbygg med inntil 15% av takarealet for nødvendig heisoppbygg, trappehus, tekniske installasjoner og servicerom for takterrasser. Eventuelle takoppbygg skal i størst mulig grad samles. Vertikale heis-, trapp- og terrassekonstruksjoner kan legges i eller utenfor fasadeliv og overskride angitt gesimshøyde.

e) *Utearealer*
Alle utearealer som ikke brukes til trafikkformål skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Utearealer til boligene skal følge kommunens gjeldende norm for boliger i Moss sentrum. Deler av avsatt friareal kan medregnes som uteareal for boligene i felt B1-6 og A1-2. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger, og dessuten opparbeidet fellesareal. Gjennom feltene B1 og B2 skal det anlegges en tverrgående gangvei fra vest til øst.

f) *Parkering*
Parkering skal ordnes på egen tomt eller i fellesanlegg med minimun 1 p-plass pr. boenhet.
For feltene A1, A2 og B1 – B6 skal parkering løses i underjordiske eller skjulte anlegg. Handicap-parkering og gjesteparkering kan tillates lagt på bakkeplan.
Parkeringsdekning for kontor, handel og service følger vedtatt norm i sentrumsplanen.

g) *Utforming*
Ny bebyggelse som blir liggende i tilslutning til de gamle bygningsmiljøene bør utformes slik at det er samspill mellom ny bebyggelse og de historiske strukturene med hensyn til målestokk, uttrykk, osv.

§4
Offentlige trafikkområder

a) I felt T1 skal det opparbeides bedre fortau/gang-/sykkelveg langs Helgerødgata. Det skal langs sydsiden av veien opparbeides sykkelfelt i 1,5 bredde som vist på plankart. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.
Eiendommene i B8 er vist med ny adkomst fra henholdsvis Cort Adlers gate og Oda Krohgs gate som vist på plankart.
Alle planer / tegninger for T1 skal forelegges og godkjennes av Vegvesenet før igangsettelse.

b) Der felt T2 og T3 (Bråtengata) krysser felt F1 skal veibanen gis en fartsdempende behandling med brustein, armert gress eller lignende.

c) For felt T3 (Bråtengata, Vestre Kanalgate, Sjøgata øst og forbindelsen mellom Bråtengata og Sjøgata syd) opprettholdes bruk som eksisterende.

e) Parkeringsareal på felt T5 er vist opparbeidet med innslag av grøntstruktur og beplantning.

f) Fjordgløtt 19 skal ha adkomst fra Fjordgløtt via offentlig kjørbar gangvei.

§5
Friområde – park, lek, opphold

a) Alle nye friområder er vist med parkmessig beplantning.

b) Det skal etableres en gjennomgående gang-/ sykkelvei gjennom hele F1 fra Helgerødgata til Sjøgata. Gang-/ sykkelforbindelsen i F1 skal opparbeides slik at den kan benyttes til servicetrafikk til byggeområdene B1 – 6.

c) Felt F1 mellom B3 og B4 er vist opparbeidet med kvartalslekeplass ca. 10x20m.
d) Felt F1 mellom B5 og B6 er vist opparbeidet med balløkke.

§6
Friområde i sjø
Området kan benyttes til bading. Det tillates ikke brygger eller andre fortøyningsanlegg.

§7
Spesialområder – bevaring
For feltene S1, S2 og S3 skal alle ytre endringer, påbygg, tilbygg eller evt. nybygg behandles og godkjennes av antikvariske myndigheter.
a) Bygningsmiljøet innen felt S2 skal bevares og videreutvikles.
For ny bebyggelse innen området gjelder:
- Bygningenes form og størrelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

For eksisterende bebyggelse gjelder:
- Ved ombygning, modernisering eller utskifting av bygningselementer skal eksisterende eller opprinnelig utførelse, dimensjonering og materialbruk legges til grunn.
- Enhver søknad om riving skal behandles og godkjennes av antikvariske myndigheter.

b) Bygningene innen felt S3 som vist på plankart skal bevares.
c) Bygning innen felt S4 som vist på plankart skal bevares. Eksisterende tilbygg kan ombygges, tilbygges eller erstattes i samråd med antikvariske myndigheter.

§8
Spesialområde kulturvern – park
For felt S5 skal eksisterende bygninger og anlegg og treplantinger bevares. Alle tiltak som er søknads- eller meldepliktig skal behandles og godkjennes av antikvarisk myndighet. Bygninger og anlegg skal ved vedlikehold og evt. fornyelse, opprettholdes evt. tilbakeføres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand. Nye anlegg eller bebyggelse skal tilpasses vernehensynet.

§9
Spesialområde – småbåthavn
I området kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter. Annen fortøyning tillates ikke.

§10
Spesialområde – frisiktsone ved veg
Innenfor fristktsoner markert på plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende konstruksjoner, beplantning eller annet høyere enn 0,5 m over vegens plan.

§11
Allmennyttig formål -
Felt C1: Område C1 reguleres til allmennyttig formål - barnehage.
Det kan oppføres bebyggelse innen byggegrense, gesimshøyde og TU som vist på plankart. Bebyggelsen skal utformes slik at den på en bevisst måte danner en romlig avgrensning av adkomsttorget. Felt T/F4 tillates benyttet som manøvreringsareal for biladkomst.

Felt E1: Område E1 reguleres til allmennyttig formål - klubbhus, bevertning.
Det kan oppføres bebyggelse innen byggegrense, gesimshøyde/etasjeantall og TU som vist på plankart. Uteareal og bebyggelse skal utformes slik at den knyttes til regulert friområde.

§12
Fellesareal
Felt G1 skal være felles for feltene A1 og A2.

§13
Kombinert formål – offentlig trafikkområde/friområde – felt T/F4
Det tillattes innkjøring til garasje for A1 og adkomst til C1 på feltet. Området skal opparbeides parkmessig. Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

§14
Bebyggelsesplan
Før det kan oppføres anlegg og bebyggelse innen feltene A1, B3, B4, B5, B6 og C1skal det være godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og utforming, med cotehøyder, etasjeantall og volumangivelser.
- Forholdet til og samspill med eksisterende bebyggelse.
- Dokumentasjon av innsynsproblematikk for felt B3 og B4.
- Fordeling av forskjellige formål.
- Dimensjonering og opparbeidelse av uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad og grøntstruktur med beplantning.
- Bilatkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitt plasser for forskjellige virksomheter og for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.

§15
Miljøhensyn, støy og forurensning
a) De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy og luftforurensning skal følges. Støy fra anleggsvirksomhet skal følges i henhold til kap.2 i Forskrift om begrensning av støy – tillegg til helseforskriftene for Oslo by, 1975.
b) Tilfredsstillende inneklima skal sikres i henhold til gjeldende retningslinjer.
c) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av masser. Ved masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av massene før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensning vurderes og evt. avbøtende tiltak iverksettes.

§16
Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten og tilliggende del av F1 i henhold til §69 i plan – og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:
- Disponering av alle utarealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer, herunder endelig plassering av gangveier over felt B1 og B2.
- Opparbeiding av alle ubebygde arealer .
- Høydeforhold, terrengtilslutning, vegetasjon og beplantning.
- Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner.
- Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier.

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt A1 og/ eller felt A2 skal det i tillegg til utomhusplan utarbeides plan for opparbeidelse av fellesarealet G1.

§17
Rekkefølgebestemmelser
a) Før det gis rammetillatelse på boliger må det foreligge en fremdriftsplan godkjent av Moss kommune som definerer hvordan tilliggende uteområder, offentlige friarealer, plassdannelser og ubebygde arealer tenkes opparbeidet i forhold til brukstillatelse på aktuelle bygningsavsnitt.
b) Regulert fellesareal G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelsen på felt A1.
c) Kvartalslekeplass (ca. 10x20m) i felt F1 mellom B3 og B4 etableres ved ferdigstillelse av 270 leiligheter. Kvartalslekeplass i felt F1 mellom B3 og B4 skal fungere som balløkke inntil nødvendig grunn for anleggelse av balløkke i felt F1 mellom B5 og B6 er stillet til disposisjon. Balløkken skal ferdigstilles samtidig med B5 / B6.
d) Omlegging av deler av Sjøgata med tilhørende parkering skal ferdigstilles i takt med utbygging og brukstillatelse for henholdsvis B5 og B6.
e) Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse før det foreligger en utbyggingsavtale for opparbeidelse av ny rundkjøring i Helgerødgata og busslomme i krysset mellom Harald Hårfagres gate og Helgerødgata, samt sykkelfelt og gang- og sykkelveg / fortau langs sydsiden og utvidelse av fortau langs nordsiden av Helgerødgata mellom Kanalbrua og Gimlekrysset.

f) Området kan ikke tas i bruk før ny rundkjøring i Helgerødgata og ny busslomme i krysset mellom Harald Hårfagres gate og Helgerødgata er etablert. Øvrige tiltak langs Helgerødgata skal ferdigstilles senest ett år etter første innflytting i planområdet, eller innen ett år etter at grunn er stilt til disposisjon. Med øvrige tiltak menes sykkelfelt og gang- og sykkelveg / fortau langs sydsiden og utvidelse av fortau langs nordsiden av Helgerødgata mellom Kanalbrua og Gimlekrysset, og sanering av avkjørsler til Helgerødgata 30 og 32. Ansvarsfordeling bestemmes gjennom utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Moss kommune.

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:
Bråtengata 16, 1515 Moss
Gnr. 1, Bnr. 787, Snr. 3, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250102

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eline Vo

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 400 52 449

E-post: eline.vo@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.
