

Torderødgata 17

Velkommen til
din nye bolig





17



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 16 000 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

401 090,-

BYGGEÅR

1986

TOTALPRIS

16 401 090,-

ENERGIKLASSE

D

BRA-I/BRA TOTAL

402/457 kvm

TOMTEAREAL

916.8 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler




Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

+47 473 51 337





Jeløy - Unik enebolig over 3 plan m. utleiedel - Høy standard - 4 sov - Dobbelgarasje - Barnevennlig nabolag - Uteplass

Emera Eiendomsmegling presenterer Torderødgate 17

Her ønskes du velkommen til et av de roligste nabolagene på Jeløy, i en lite trafikkert sidegate. Boligen har gjennomgått store oppgraderinger mellom 2024 og 2026, og fremstår som svært lekker og eksklusiv. Frittliggende med flotte utearealer, og skjermet fra resten av nabolaget. Boligen strekker seg over 3 plan, med flere ulike soner - for hele familien. Hybeldel (ikke omsøkt) med egen inngang, og dobbelgarasje på steinlagt innkjørsel med port.

Høydepunkter:

- 4 sov
- 4 bad
- Barnevennlig
- Dobbelgarasje
- Nytt kjøkken 2025
- Omfattende renovert
- Skjermet og tilbaketrukket
- Høy og eksklusiv standard
- Frodig hage og gode utearealer
- Utleieinntekt kr. 14 000,- pr. mnd.

PLATEGNING 1.ETG



Torderødgata 17





















THE ISLAND
GREEN
PENOCCELAND

WEDDING EASTLON

THE ISLAND
GREEN
PENOCCELAND

VILLA BALDORRE
MUSIQUE
VOGUE FANTASMATRON

GORSLAE

GORSLAE

TURQUOISE

FRANKIE & JOHNNY
THE BROTHERS
THE BROTHERS

Stack of books on a glass coffee table.





























Detaljer som Quooker for kokende vann og ventilator integrert i platetoppen understreker funksjonaliteten.







































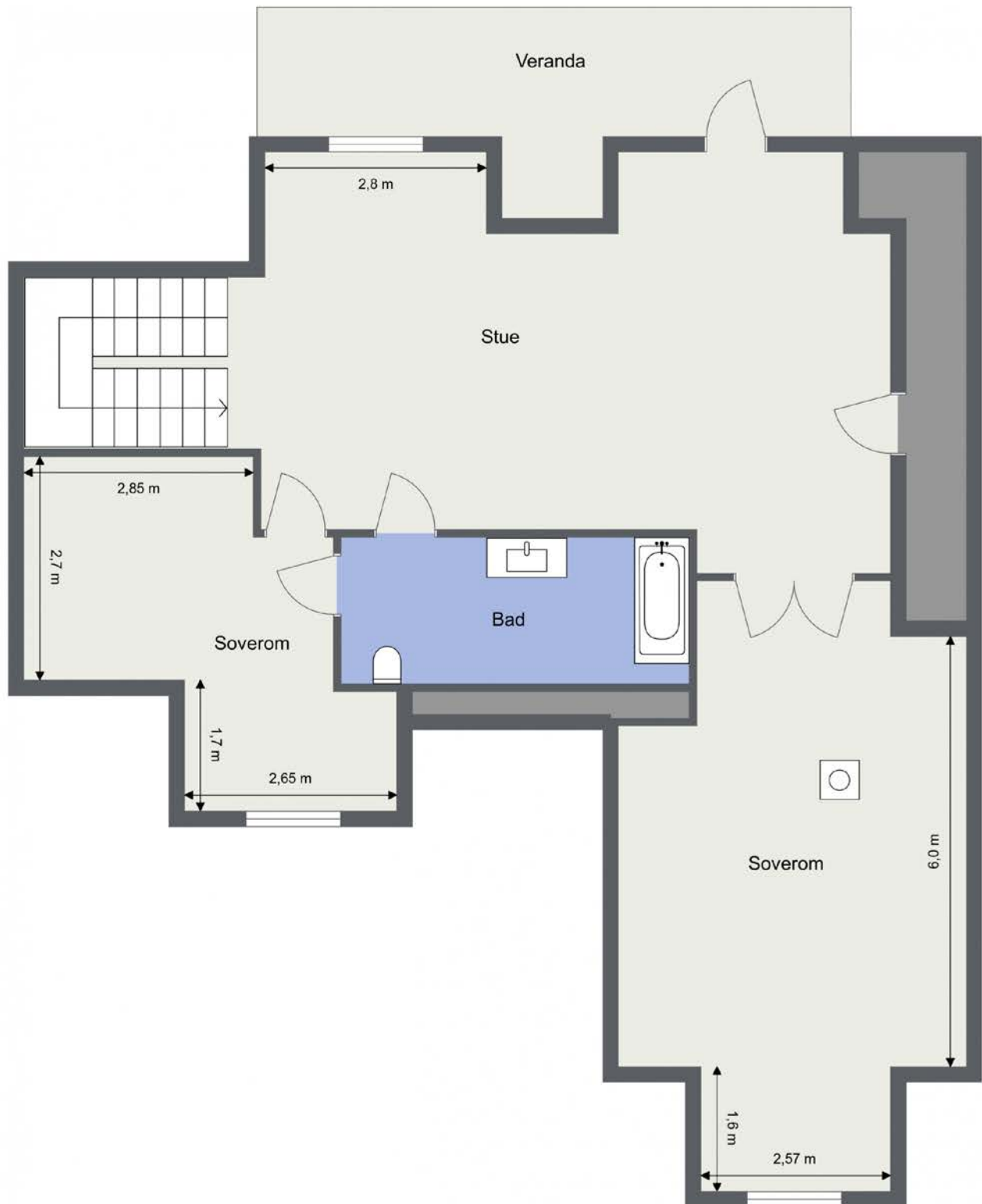




PLANTEGNING 2.ETG



Torderødgata 17































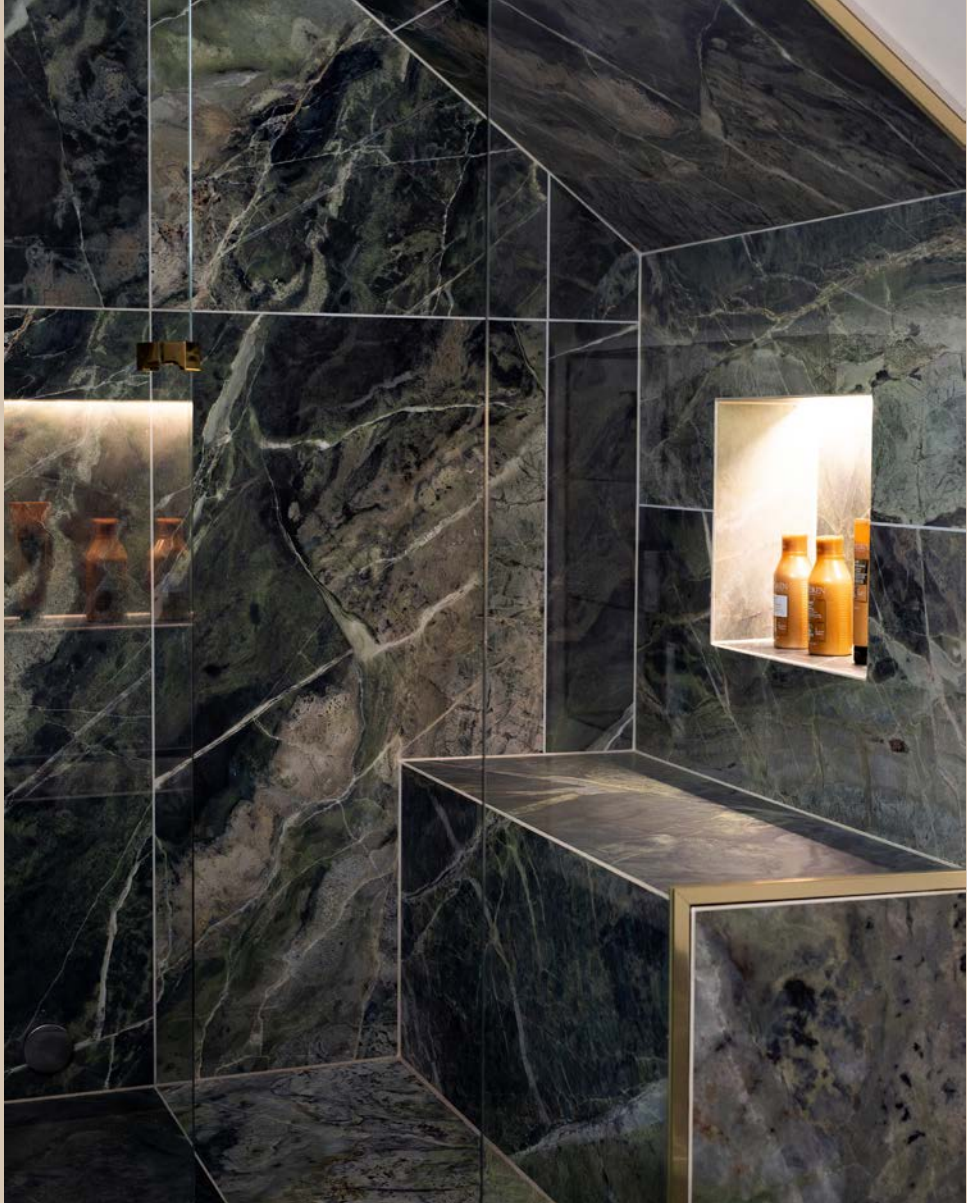












PLATEGNING U. ETG



Torderødgata 17

























Electrolux

Electrolux

Electrolux





















17





17





17

















Dobbelgarasje med steinlagt innkjørsel og port. Det er mulighet for oppsett av elbil-lader.











TORDERØDGATA 17

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 16 000 000

Omkostning kjøper

16 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

400 000 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

401 090 (Omkostninger totalt)

16 401 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 16 401 090

Eiendomsskatt

Kr 9 801,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra kommunen, "kommunale gebyrer 2026."

Kommunale avgifter

Kr 26 563 (2025)

Informasjon: Fakturert beløp i 2025:

- Avløp: kr. 4 109,76,-

- Feiing: kr. 447,96,-

- Eiendomsskatt: kr. 9 800,-

- Renovasjon: kr. 9 510,12,-

- Vann: kr. 2 693,82,-

Totalt: kr. 26 562,66,-

Årsprognose for 2026 er kr 20 207,25,-. Totalt kr. 30 008,25 inkl. eiendomsskatt.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Nåværende eier benytter Telia som leverandør av TV og internett. Abonnement videreføres ikke automatisk ved eierskifte, og ny eier må selv tegne eget abonnement for TV- og bredbåndstjenester.

Andre utgifter: I tillegg til oppgitte kostnader må det påregnes utgifter til blant annet bygningsforsikring, alarm samt TV- og internettjenester.

Kjøper står selv ansvarlig for å inngå eventuelle abonnementer og avtaler med ønskede leverandører.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 387 324 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 549 294 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Hoppert/Torderød på Jeløya, med nærhet til både fjorden og flotte rekreasjonsområder. Her bor man i grønne og familievennlige omgivelser samtidig som det er kort vei til sentrum.

Jeløya er kjent for sin vakre natur, sitt rike kulturliv og gode muligheter for friluftsliv året rundt. Fra eiendommen er det kort vei til kyststier, badeplasser og flotte naturområder. Reierskogen ligger like i nærheten, og både Sølystranda, Fiskestranda og populære Sjøbadet byr på fine bade- og rekreasjonsmuligheter med sandstrender, brygger, grøntområder og fasiliteter for hele familien.

En kort sykkel- eller biltur unna ligger Alby med Albyskogen og Galleri F15, et av Jeløyas mest populære utfartsområder. Her finner man vakre turstier, utsiktspunkter, kulturlandskap og hyggelige serveringssteder. I området ligger også Røed gård, kjent for sitt hyggelige gårdsmiljø med butikker, gallerier, arrangementer og kafé.

For den aktive finnes det et bredt tilbud av fritidsaktiviteter i nærområdet. Bellevue stadion, hjemmebanen til Sprint/Jeløy, ligger i gangavstand fra boligen. Jeløya er også kjent for sitt sterke seiler- og surfemiljø ved Søly båthavn. Moss byr ellers på et variert kultur- og aktivitetstilbud med konserter, festivaler, gallerier og idrettstilbud for alle aldre.

I tillegg ligger Mossemarka innen kort avstand, med flotte turmuligheter sommer som vinter, lysløyper og preparerte stier. For golfentusiaster ligger Evje Golfpark ca. 15 minutters kjøring unna, en naturskjønn golfbane med flott beliggenhet ved Oslofjorden.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i kort avstand fra boligen. Både Foreningen Torderød barnehage (1-5 år) og Bellevue barnehage (0-6 år) ligger ca. 200-700 meter unna. I nærområdet finner man også Torderød skole (1-10. trinn) og Reier skole (1-7. trinn), samt videregående skoler som Kirkeparken videregående skole og Malakoff videregående skole.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på både Coop Extra og Bunnpris Glassverket, som begge ligger kun få minutters gange fra boligen. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger AMFI Moss ca. 19 minutters gange unna.

Området har også gode kollektivforbindelser med bussforbindelser i nærheten. Moss sentrum og Moss togstasjon ligger ca. 1,5 km unna, med gode togforbindelser til blant annet Oslo via Østfoldbanen, samt fergeforbindelse over til Horten og Vestfold.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Eiendommen sokner til Ramberg og Hoppert skole.

Parkering

Eiendommen disponerer egen dobbelgarasje samt romslige parkeringsmuligheter på egen tomt. Hybeldelen har egen inngang og separat portløsning, i tillegg til tilhørende parkeringsplass.

Ifølge selger er garasjen utstyrt med flere stikkontakter, og det foreligger mulighet for etablering av egen elbillader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 916.8 m²

Eiendommen ligger på en flott og skjermet tomt med pent opparbeidede uteområder og gode solforhold gjennom dagen. Hagen fremstår som svært velholdt med grønne plenarealer, prydbusker, hekkebeplantning og hyggelige soner som innbyr til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Tomten er omkranset av tett hekk og gjerder som gir en privat og lun atmosfære med gode skjermingsforhold. Her kan man nyte rolige dager ute i grønne omgivelser, enten på terrassen, i hagen eller rundt de ulike sitteplassene på eiendommen.

Innkjørselen er romslig og pent steinbelagt, med god plass til parkering i dobbelgarasje samt flere biler på egen gårdsplass. Uteområdene er gjennomført med belegningsstein, beplantning og detaljer som gir eiendommen et eksklusivt og innbydende preg.

Tomten kombinerer praktiske løsninger med hyggelige oppholdsarealer, og passer perfekt for både barnefamilier og de som ønsker god plass rundt seg i rolige og etablerte omgivelser.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kommunen opplyser at boligen anses som godkjent tatt i bruk. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger byggetegninger for eneboligen datert 22.03.1985, tegninger for garasje/uthus datert 10.05.1987, samt fasadetegninger godkjent 06.06.1996. Det har ikke kunnet kontrolleres om dagens bruk av rommene samsvarer med det som er godkjent. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest for påbygget i 2.etg mot sør, soverommet.

Underetasje:

Opprinnelig bod er innredet som trenings-/hobbyrom. *

Bod er omgjort til vaskerom. *

Tidligere trimrom er omgjort til bad samt stue/kjøkken.

Deler av bod er omgjort til gang. *

Bod er omgjort til soverom. **

Entré til hybeldel er utvidet og innbygget, med tilhørende fasadeendring. ***

1. etasje:

Det er bygget en stor platting på baksiden av boligen. ***

Det er etablert en dørutgang fra tidligere spisestue. ***

To boder er slått sammen til ett rom, benyttet som omkleddningsrom.
Vindfang ved inngangsparti er åpnet opp til fordel for en åpen entré.
Tidligere kjøkken er omgjort til to soverom.
Kjøkken er flyttet til tidligere stue.
Vegger mellom nåværende kjøkken, spisestue og to stuer er delvis fjernet/reduert for å skape en mer åpen planløsning.

2. etasje:

To tidligere soverom er slått sammen til ett større oppholdsrom.
Et soverom er bygget ut, med tilhørende fasadeendring***

Garasje:

Det er oppført et påbygg med inngang og dør mot nord.

* Dette innebærer en endring fra tilleggsdel til hoveddel. Endringene indikerer senere ombygging og endret arealbruk som ikke kan dokumenteres som omsøkt eller godkjent. Endringen er å anse som en bruksendring, som etter gjeldende regelverk normalt er søknadspliktig. Dersom kommunen kommer på banen, kan dette medføre krav om søknad i ettertid.

** Boden i underetasjen som i dag benyttes som soverom, oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og det er ikke tillatt å benytte det som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom, må det søkes om bruksendring. Det er i tillegg etablert et ekstra vindu i fasaden, uten at dette er søkt om. Vinduene oppfyller ikke krav til rømningsvei og lysinnlipp.

*** Tiltaket er ikke byggesøkt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om fasadeendringer blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

I tilfeller der slik søknad ikke blir godkjent, kan konsekvensen være pålegg om tilbakeføring av boligen til opprinnelig godkjent tilstand. Dette kan innebære både bygningsmessige inngrep, redusert bruksverdi og betydelige kostnader for eier.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller: Trapperom/gang, 2 stk. boder, trimrom/hobbyrom, vaskerom, bad, badstue, bod 2 og gang.
Hybel med stue/kjøkken, bod, bad, soverom (ikke godkjent) og entré/trapperom.

1. etasje: Hall med entré og trapp, omkleddningsrom, bad, vaskerom/bod, 2 stk. soverom, kjøkken, stue, spisestue og tv-stue.

2. etasje: Trapperom, loftstue, bad og 2 stk. soverom.

Eiendommen disponerer en frittstående garasje med bod på 55 m².

Areal

BRA - i: 402 m²

BRA - e: 55 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 457 m²

TBA: 186 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 160 m² Trapperom/gang, 2 stk. boder, trimrom/hobbyrom, vaskerom, bad, badstue og gang. Hybel med stue/kjøkken, bod, bad, soverom (ikke godkjent) og entré/trapperom.

1. etasje

BRA-i: 168 m² Hall med entré og trapp, omkleddningsrom, bad, vaskerom/bod, 2 stk. soverom, kjøkken, stue,

spisestue og tv-stue.

BRA-e: 55 m² Frittstående garasje med bod.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Trapperom, loftstue, bad og 2 stk. soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Veranda.

2. etasje

175 m² Terrasse.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Ifølge takstrappporten er det ca. 18 m² areal som ikke har målerverdi i 2.etg. Dette gir et samlet gulvareal på ca. 92 m²

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. 2. etasje med skråvinkler, avvik kan forekomme

Standard

Torderødgate 17 er en arkitekttegnet enebolig fra 1986 over tre plan, med en innholdsrik og funksjonell planløsning som ivaretar både familieliv og sosiale sammenkomster. Boligen har gjennom de senere årene vært gjenstand for omfattende modernisering og oppgraderinger, og fremstår i dag med en svært gjennomført standard og et helhetlig uttrykk. Blant de mest betydelige oppgraderingene er nytt kjøkken fra 2025, tre oppgraderte bad, etablert vaskerom i kjeller, oppgradert elektrisk anlegg, installert smarthusløsning i hele boligen, luft-til-luft varmepumpe integrert i himling, gulvvarme samt omfattende fornyelse av overflater, dører og fast innredning. Resultatet er en moderne og innflyttingsklar bolig hvor kvalitet og funksjonalitet går hånd i hånd. Eiendommen ligger på en romslig tomt på ca. 917 m² med gode solforhold gjennom dagen, pent opparbeidede uteområder og flere hyggelige oppholdssoner. I underetasjen er det innredet en hybbel med egen inngang (ikke omsøkt).

Entré, 1. etg:

Boligen ønsker velkommen med en representativ gårds plass belagt med brostein og en innbydende plattning ved inngangspartiet. Innenfor møter man en lys og romslig hall med flislagt gulv, downlights og gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobeløsning. Herfra får man en naturlig introduksjon til boligens gjennomgående høye standard og smarte tekniske løsninger, med integrert styringssystem for smarthusfunksjonene.

Spisestue, 1. etg:

Spisestuen er sentralt plassert mellom de to stuedelene og danner et naturlig samlingspunkt i boligen. Rommet har god plass til et større spisebord og fremstår som både elegant og innbydende. Fiskebengulv skaper en eksklusiv sammenheng mellom oppholdsrommene, mens plassbygde hyller og den åpne peisen tilfører karakter og varme. Peisen fungerer som et naturlig blikkfang og understreker den lune atmosfæren.

Stue, 1. etg:

Den ene stuen er innredet som en elegant salong med plass til sittegrupper. Vindusflater og terrassedør sørger for rikelig med naturlig lys og en god forbindelse mellom inne- og utearealene. Integreerte downlights og spesialtilpasset innredning bidrar til et gjennomført og eksklusivt uttrykk.

Terrasse, 1. etg:

Den romslige terrassen fremstår som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret. Her er det etablert flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Uteområdet er skjermet og pent opparbeidet med pergola, beplantning og god plass til både spisegruppe og loungeområde. Gode solforhold gjennom dagen gjør dette til et attraktivt samlingssted for familie og gjester.

TV-stue, 1. etg:

Boligen har en egen, romslig TV-stue som gir fleksibilitet i hverdagen og mulighet for å dele opp de sosiale sonene. Her er det god plass til stor loungesofa og tilhørende møblement, og rommet egner seg perfekt som familiens naturlige samlingspunkt.

Kjøkken, 1. etg:

Kjøkkenet ble komplett fornyet i 2025 og representerer en av boligens mest betydelige oppgraderinger. Den stilrene innredningen har slette fronter og eksklusive benkeplater i stein. Integreerte hvitevarer omfatter blant annet stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin,

kjøleskap, kombiskap og vinskap. Quooker med kokende vann er integrert i armaturet, og automatisk vannstoppventil er installert. Ventilatoren er integrert i platetoppen for et rent og moderne uttrykk. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en hyggelig uteplass i tilknytning til inngangspartiets platting, perfekt for morgenkaffen eller uformelle måltider utendørs.

Soverom og omkleddingsrom, 1. etg:

I første etasje finnes to soverom som kan tilpasses ulike behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tillegg disponerer etasjen et romslig omkleddingsrom med svært gode oppbevaringsmuligheter.

Bad, 1. etg:

Badet i første etasje ble oppgradert i 2025 og holder en moderne standard med flislagte overflater, vegghengt toalett, servantskap og dusjnische. Rommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Vaskerom, 1. etg:

Praktisk vaskerom som også fungerer som bod. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter.

Loftstue, 2. etg:

Trappen i entreen leder opp til en luftig loftstue med skråtak og en hyggelig atmosfære. Rommet fungerer godt som ekstra oppholdsrom, lese krok eller TV-stue.

Veranda, 2. etg:

Fra loftsetasjen er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord. Her kan man nyte gode solforhold og utsyn mot nærområdet.

Soverom, 2. etg:

Andre etasje inneholder to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Skråtakene gir rommene særpreg og karakter, samtidig som de oppleves lyse og luftige. Det ene soverommet er ikke byggesøkt.

Bad, 2. etg:

Boligens hovedbad ligger i andre etasje og ble oppgradert i 2025 og fremstår som et særdeles gjennomført rom med eksklusive materialvalg. Marmorfliser på gulv, plassbygget servantinnredning og elegant dusjløsning gir badet et eksklusivt uttrykk. Vegghengt toalett og balansert ventilasjon bidrar til både komfort og funksjonalitet.

Trimrom, U. etg:

Underetasjen byr på både trimrom og hobbyrom, som gir gode muligheter for trening, kreative aktiviteter eller annen hobbyvirksomhet. Rommene er praktisk plassert adskilt fra boligens øvrige oppholdsarealer og tilfører boligen verdifullt bruksareal med stor fleksibilitet.

Bad, U. etg:

Badet i underetasjen ble oppgradert i 2026 og fremstår med moderne overflater og innredning. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterner, servantskap, dusjkabinett og badekar. Flislagt gulv med fall til sluk, kombinert med mekanisk ventilasjon, bidrar til et funksjonelt og komfortabelt baderom.

Badstue, U. etg:

I tilknytning til badet finner man en plassbygget badstue utført i treverk med vegger og himling i furupanel. Badstuen skaper en egen velværeavdeling i boligen og gir gode muligheter for avslapning året rundt.

Vaskerom, U. etg:

Praktisk vaskerom etablert i 2025 med flislagt gulv, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har en funksjonell utforming med gode arbeidsflater og mekanisk ventilasjon.

Hybeldel, U. etg:

I underetasjen er det innredet en separat hybeldel med egen inngang. Arealet består av stue/kjøkken, soverom, entré/gang og eget bad. Løsningen kan egne seg godt som ungdomsavdeling, gjestearreal eller til annen

fleksibel bruk. Det gjøres oppmerksom på at hybeldelen ikke er omsøkt eller godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene. Soverommet tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys for rom til varig opphold. Vinduene tilfredsstiller heller ikke krav til rømningsvei. Kjøkkendelen har enkel innredning med servant og skapplass, men mangler komfyr og ventilator. Badet i hybeldelen er av eldre dato og inneholder dusjkabinett, servantskap, gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Garasje:

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med steinlagt innkjørsel og god plass til både parkering og oppbevaring. Flere strømuttak gir gode muligheter for etablering av elbillader. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av egen inngang.

Overflater, bolig:

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Slettmalte overflater, panel.

Himling: Slettmalte overflater, malte takplater.

Lagring:

Kjelleren har totalt tre boder. Garasjen er utvidet med en tilbygget bod.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Systemer i mudroom og pantry
- Garderobeskap i walkin
- Skap i gang

Kan medfølge etter nærmere avtale og må eventuelt presiseres i forbindelse med budgivningen:

- En brun ramme seng (uten madrass)
- Lampe og spisebord i spisestuen

- Sonos Amper
- 3 stk. store fryserer

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskiner
- Lamper på vegg i stue
- Lampe i lounge stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Moss Eiendomstaksering AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Total renover 2 bad , rehabilitering 1 bad , fra bod til vaskerom (total renover 2 våtrom vaskerom) annet innen vann og rør har de også utført (kjøkken)
- Arbeid utført av: Rør og Eiendom AS (rørkjøp)

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Ja. 2 bad + vaskerom

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Ingen feil men har vært utført arbeid i forhold til oppussingen.
- Arbeid utført av: Rør og Eiendom AS (rørkjøp)

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Gjort om og oppdatert alt av det elektriske anlegget i hele boligen. Alt er gått gjennom fra boligen ble kjøpt 2024-2026.
- Arbeid utført av: Rett Elektro AS

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

- Ja. Egen hybel med egen inn og utgang. Egen garasje plass og egen port. Gjennom badet i u.etg går også døren inn til hybel dele.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under beferingen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at

interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Enebolig over tre plan fra 1986. Yttervegger over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk med liggende trepanel. Etasjeskillere er i trekonstruksjon med bjelkelag. Kjelleretasjen har støpt gulv på grunn og innvendig påforet vegg. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering, utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Byggegrunn er ukjent.

Tak:

Valmet tak er oppført med takstoler og taktro med bordkledning, tekket med betongtakstein. Loftet er ventilert langs takfot. Ved besiktigelse under takstein fremkommer undertekking med sprøhet i materialet. Undertaket har synlig spikring til rennebeslag. Renner, nedløp og øvrige beslag er i stål. Det er montert stigetrinn og pipen har helbeslag.

Pipe/Ildsted:

Murt pipe med tilknyttet murt åpen peis.

Vinduer:

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 1985.

Dører:

Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags

isolerglass fra henholdsvis 1985 og 2021. Ytterdør i isolert trekonstruksjon med 3-lags isolerglass.

Trapper/adkomst:

Trapp mellom etasjene er i trekonstruksjon med åpne opptrinn og rekkverk på ene siden. Trapp i entré til hybel i kjeller er oppført som en flislagt støpt trapp.

Balkong/terrasse:

Veranda er oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Bjelkelaget er understøttet på trestolper og rekkverket er i tre.

VVS-installasjoner:

Vannledninger i boligen er utført i plast i rør-i-rør system, med fordelerskap som har etablert overløp til rom med sluk. Avløpsrørene er i plast. Varmtvannsberederen er på 300 liter og er montert i rom med sluk, med fast el-tilknytning. Det er montert automatisk vannstopppventil.

Ventilasjon:

Boligen har etablert balansert ventilasjon. Kjøkkenet har ventilator integrert i platetopp. Flere bad har mekanisk avtrekk eller avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Ett rom har naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer:

Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling skjer med panelovner, gulvvarme og en luft-til-luft varmepumpe. Det er en badstueovn i badstuen.

Garasje:

Garasjen er utvidet med en tilbygget bod. Godkjennelse for dette er ikke fremlagt.

Elektrisk anlegg:

Oppgradert elektrisk anlegg. El-skap med jordfeilautomater. montert overspenningsvern.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en

el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkematerialet og undertak. Ved besiktigelse under takstein fremkommer undertekking med sprøhet i materialet. Undertak med synlig spikring til rennebeslag. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av taktekking og undertak, da materialene har oppnådd høy alder og underlagstekking viser tegn til slitasje og sprøhet. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting

kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for råteskader over tid.

- Dører | Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Ytterdør med behov justering. Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og behov for utskifting. Ytterdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre trekk eller ytterligere slitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverk med svak innfestning. Terrassebord montert i nivå nær topp terskel på terrassedør, medfører økt fuktbelastning på terrassedør. Del av tak med avrenning på verandaens terrassebord, medfører økt fuktbelastning på terrassebord. Rekkverket bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig innfesting og ivareta personsikkerheten. Terrassebord bør senkes eller dør heves slik at det etableres tilstrekkelig avstand til terskel på terrassedør, for å redusere risikoen for fuktskader på døren. Takavrenning bør ledes bort fra terrassebordene for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i loftsstue. 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.

- Rom under terreng | Vær oppmerksom på at innvendig påføret kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk er vurdert som risikokonstruksjon. Det bør foretas jevnlig ettersyn av veggene for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påførede kjellervegger anses som risikokonstruksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være

skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.

- Bad, 1. etasje: Ventilasjon | Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Tilluftsspalte målt til 2mm høyde. Krav til tilstrekkelig tilluftsspalte er høyde min. 10mm i 80cm bredde. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

- Annet rom med sluk, 1. etasje: Overflater vegger og himling | TG vurdert på bakgrunn av alder. Overflatene har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for slitasje, nedsatt funksjon eller skjulte skader. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere oppgradering eller utskifting ved tegn til forringelse, for å unngå fremtidige skader eller redusert brukskvalitet.

- Annet rom med sluk, 1. etasje: Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv tilsvarende flatt, uten fall. Et våtrom med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Annet rom med sluk, 1. etasje: Sluk, membran og tettesjikt | Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Annet rom med sluk, 1. etasje: Ventilasjon | Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. For dagens

endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Vaskerom, kjeller: Ventilasjon | Tilluft ikke etablert. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader over tid.

- Bad, kjeller: Sluk, membran og tettesjikt | Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Skruer i slukets klemring med rustdannelser. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Bad, kjeller: Sanitærutstyr og innredning | Badekar med avløpsrør i påforet vegg, usikker løsning mht. fukt. Løsningen med avløpsrør i påforet vegg bør vurderes nærmere for å avklare risiko for fuktskader. Konsekvensen av dagens løsning er økt fare for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

- Kjøkken, 1. etasje: Avtrekk | Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk ut av bygningen for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos. Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere inneklime og økt risiko for fuktskader over tid.

- Stue/kjøkken i hybel, kjeller: Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det bør vurderes å oppgradere kjøkkeninnredningen for å oppnå

nødvendige bruksfunksjoner og løsninger som forventes på et kjøkken. Manglende funksjonalitet kan medføre redusert brukervennlighet og lavere bokomfort.

- Badstue, kjeller: Overflater og konstruksjon | Furu er ikke egnet i badstue da furu inneholder mer harpiks/kvae som fremkommer ved høy temperatur. Det anbefales å bytte ut furupanel med et treslag som er bedre egnet for badstue, for eksempel osp eller or, da furu kan avgi kvae ved høye temperaturer. Konsekvensen av å beholde furu er økt risiko for at kvae blir svært varm og kan føre til skader ved berøring.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktproblemer og skader på grunnmur og innvendige arealer.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på

byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket. Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Vinduer | Enkelte vinduer med råtebeskadiget karm. Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Alderen på isolerglassene medfører økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan gi dårligere inn klima og økte oppvarmingskostnader.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Dybde i peis målt til 50cm, gulv fremfor peis med brennbar materiale/parkett. Anbefalt dybde i åpen peis uten ubrennbar plate på gulv er min. 80 cm. Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe, samt under og foran ildstedet. Gulv foran peisen består av brennbar materiale, og dybden på peisen er kun 50 cm. For å redusere risikoen for brann må det etableres tilstrekkelig ubrennbar plate på gulvet foran peisen, minimum 30 cm ut fra fremkant av peisåpningen. Manglende tiltak medfører økt fare for brann og skade på bygningen.

- Bad hybel, kjeller: Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv tilsvarende flatt, lokalt noe motfall til sluk under dusjkabinett. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling og

lekkasjer, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

- Bad hybel, kjeller: Sluk, membran og tettesjikt | Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Utette rørgjennomføringer i våtsone ved dusj. Det må etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt i våtrommet, samt utbedre utette rørgjennomføringer i våtsone ved dusj. Konsekvensen av manglende membran og utette gjennomføringer er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad, 2. etasje: Tilliggende konstruksjoner våtrom | Våtrom oppført i 2025, hulltaking ikke foretatt. Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

- Bad, 1. etasje: Tilliggende konstruksjoner våtrom | Våtrom oppført i 2025, hulltaking ikke foretatt. Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

- Vaskerom, kjeller: Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Bad, kjeller: Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Bad hybel, kjeller: Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Badstue, kjeller: Teknisk anlegg | Badstueovn, ikke funksjonstestet.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært

tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden på verandaen bør utbedres for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres håndløper i innvendig trapp, og åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav, for å ivareta sikkerheten og hindre fall, spesielt for barn. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helserisiko. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass.

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Torderødgate 17, 1511 MOSS

Gnr. 1, bnr. 2476, ideell andel 1/1
i Moss kommune.

Selger

Silvija Kuzet

Sameie

Sameiets forsikringselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 43312061/5

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling skjer med panelovner, gulvvarme og en luft-til-luft varmepumpe. Det er en murt åpen peis. Badstueovn i badstue.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var ca. 39 171 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (plan-ID KP_3002), vedtatt 24.03.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som

grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivare tatt iht. Byggeteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/1/2476:

08.01.1935 - Dokumentnr: 905993 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

18.09.1934 - Dokumentnr: 900086 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2474

09.05.2008 - Dokumentnr: 374470 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0104 Gnr:1 Bnr:1019

24.10.2008 - Dokumentnr: 864312 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1460882 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:1 Bnr:2476

01.01.2024 - Dokumentnr: 687357 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:1 Bnr:2476

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern og ekstern adkomst. Arealet er ikke godkjent for varig opphold og kan ikke

benyttes til utleieformål. Rom kan kun leies ut til den bruken de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, kan verken brukes eller leies ut som rom til varig opphold.

Dersom slikt rom skal benytte som rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring fra kommunen.

Boden i underetasjen som i dag benyttes som soverom til hybel, oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og det er ikke tillatt å benytte det som soverom.

Selger har ikke søkt om bruksendring og påtar seg ingen risiko eller ansvar for at slik godkjenning blir gitt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Foto: Marie Waagan.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er

blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 126 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 26 500,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 215 450,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera Nol AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

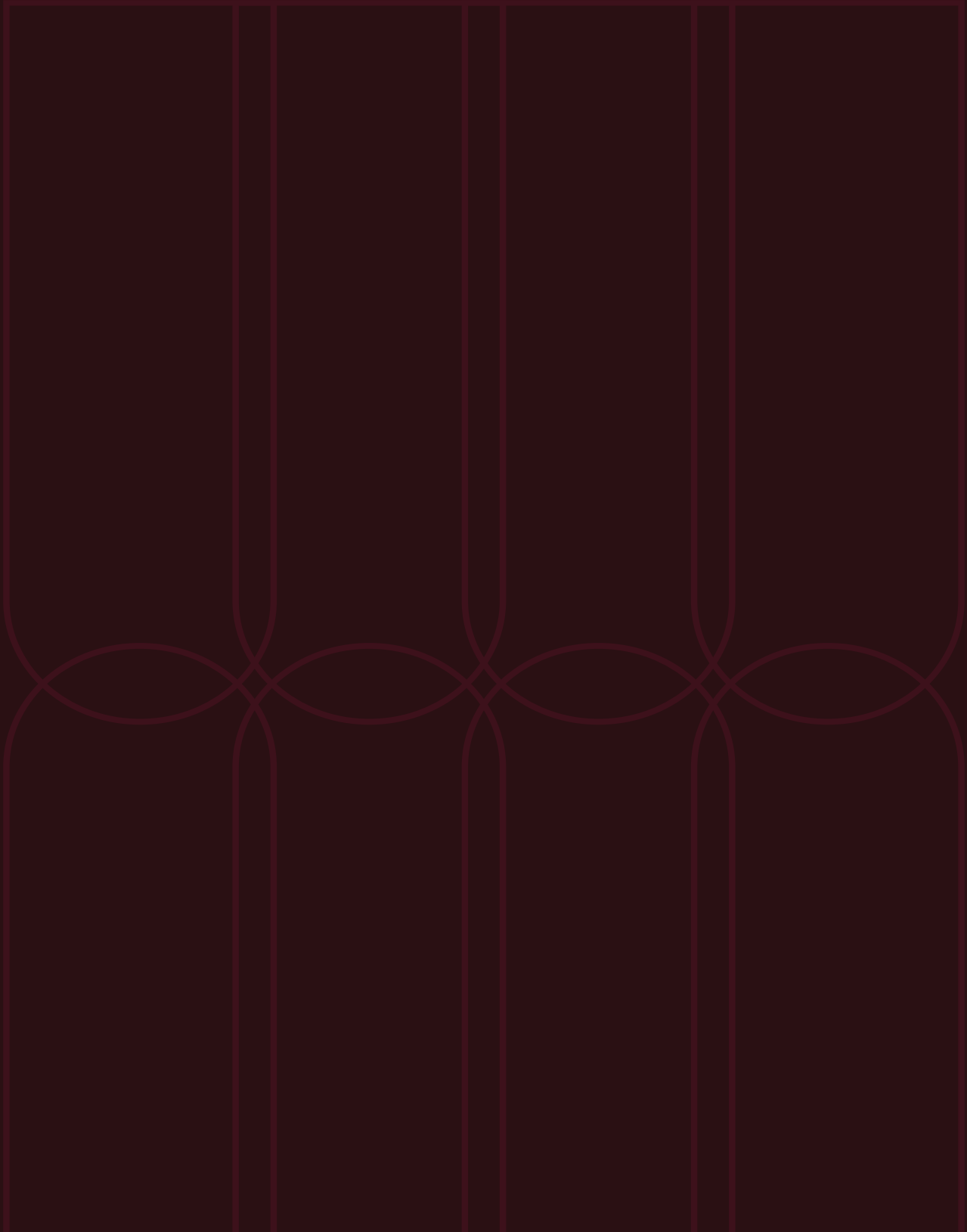
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TORDERØDGATA 17

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260034	
Selger 1 navn	
Silvija Kuzet	
Gateadresse	
Torderødgate 17	
Poststed	Postnr
MOSS	1511
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260034

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renoverte 2 bad , rehabilitering 1 bad , fra bod til vaskerom (total renoverte våtrom vaskerom) annet innen vann og rør har de også utført (kjøkken)

Arbeid utført av

Rør og Eiendom AS (rørkjøp)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2 bad + vaskerom

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

Ingen feil men har vært utført arbeid i forhold til oppussingen.

Arbeid utført av

Rør og Eiendom AS (rørkjøp)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Gjort om og oppdatert alt av det elektriske anlegget i hele boligen. Alt er gått gjennom fra boligen ble kjøpt 2024-2026 .

Arbeid utført av

Rett Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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

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

Initialer selger: SK

2

Document reference: 01260034

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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Egen hybel med egen inn og utgang. Egen garasje plass og egen port. Gjennom badet i u.etg går også døren inn til hybel dele .

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silvija Kuzet	f11b6fe1f78bf7ae48b5c1d dbef765961e2d3a6a	12.05.2026 18:03:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260034

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Torderødgate 17 - Nabolaget Torderød - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gimleveien fv. 312 Linje 206	2 min	0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	15 min	1.2 km
Moss ferjekai Linje BF	16 min	1.3 km
Moss bussterminal Totalt 17 ulike linjer	17 min	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min	

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	3 min	0.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	12 min	1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min	1.5 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	21 min	1.7 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	18 min	1.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min	2.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

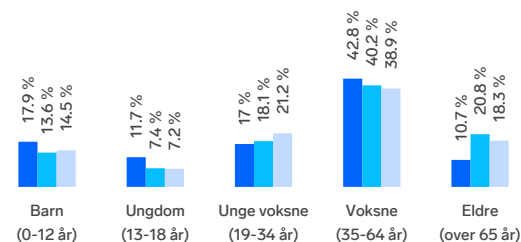
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torderød	1 228	488
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Foreningen Torderød barnehage (1-5 år) 14 barn	3 min	0.2 km
Bellevue barnehage (0-6 år) 81 barn	8 min	0.7 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min	0.7 km



Dagligvare

Coop Extra Jeløy PostNord	7 min	0.5 km
Bunnpris Glassverket Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering









Lett 86/100



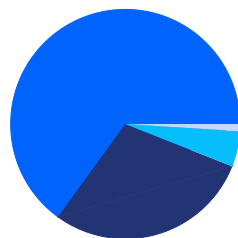
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

-  Hoppern skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Reier skole - gymnastikksal 12 min 
Aktivitetshall 1 km
-  Lasses Gym 9 min 
-  Ditt Treningssenter 17 min 

Boligmasse



- 65% enebolig
- 5% rekkehus
- 1% blokk
- 29% annet

«Rolig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

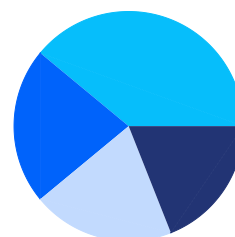
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  AMFI Moss 19 min 
-  Vitusapotek Jeløy 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

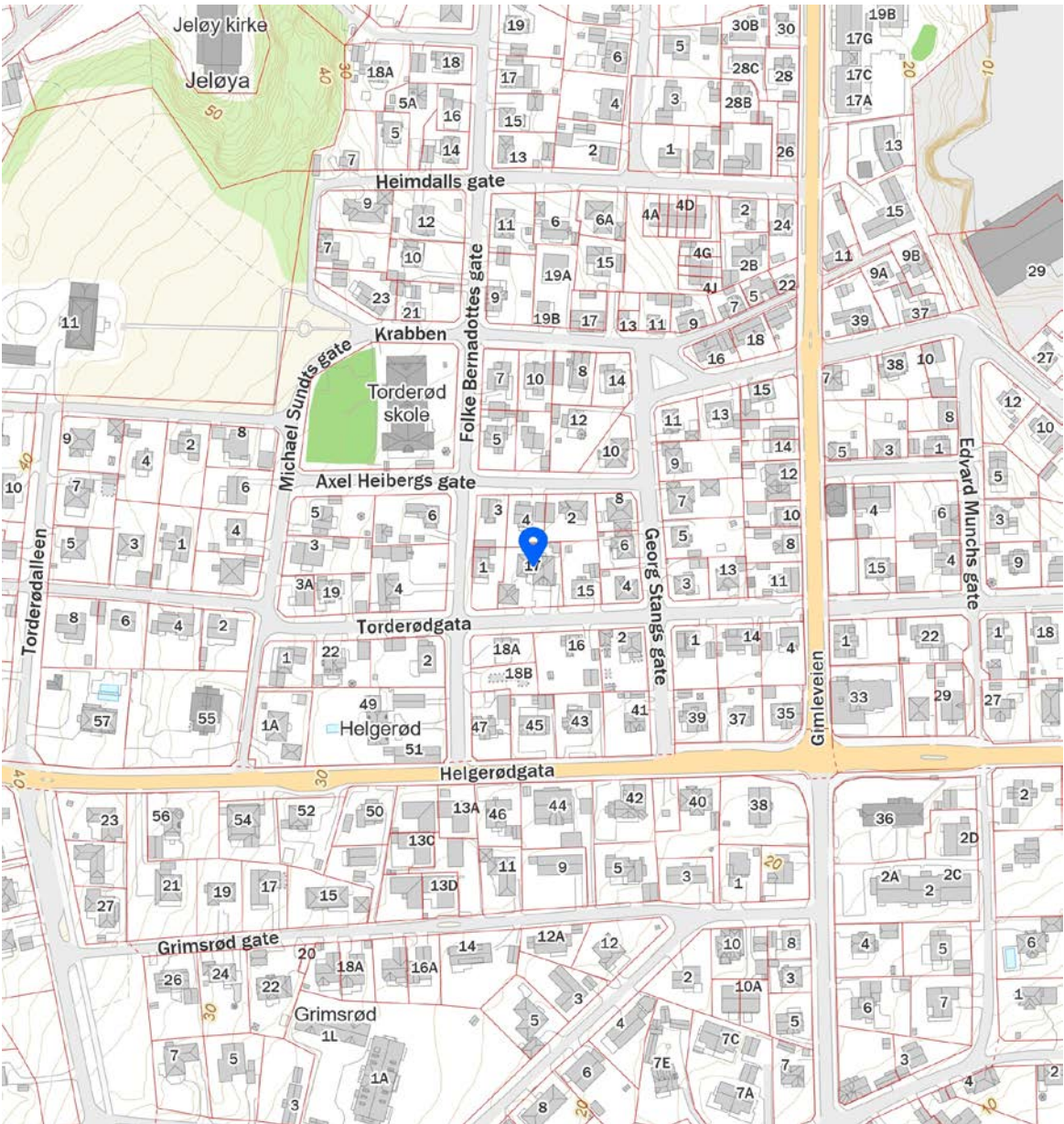
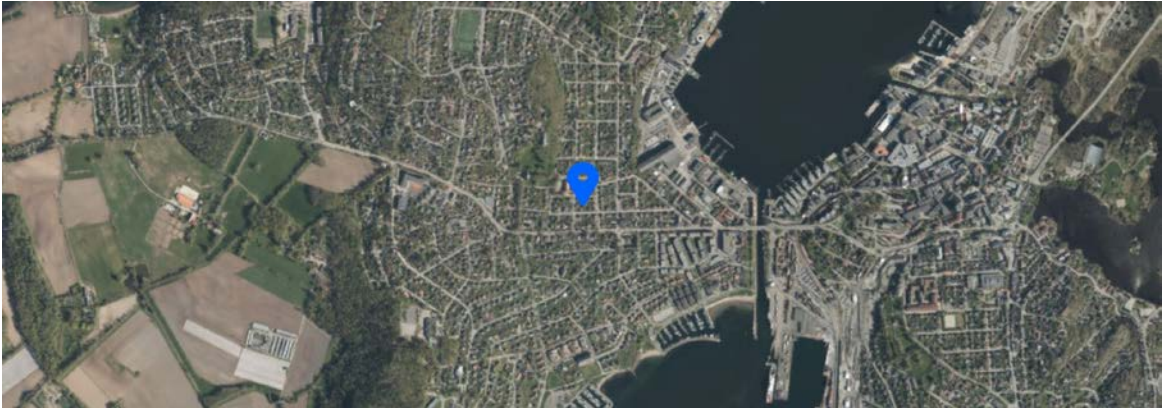
- Torderød
- Moss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Torderødgate 17, 1511 MOSS



MOSS kommune



gnr. 1, bnr. 2476

Sum areal alle bygg: BRA: 457 m² BRA-i: 402 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 18176-1893

Eiendomsverdi ref nr: FH9673

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksring AS

Vår ref: Kristian Østmark



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løvsøre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med innholdsrik rominndeling.
Opprinnelig byggeår 1986.
Bolig oppgradert siste 2 år ved blant annet :
2 stk nye/rehabiliterede bad og nytt vaskerom
Oppgradert elektrisk anlegg og etablert gulvvarme
Nytt kjøkken
Varmepumpe i himling
Nye overflater, dører, innredning

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Valmet tak oppført med takstoler og taktro med bordkledning. Loft ventilert langs takfot.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 1985.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1985 og 2021.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon med 3-lags isolerglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplekket på tettesjikt, bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, panel og malte takplater.
Gulv generelt med fliser, laminat og parkett.
Kjelleretasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe med tilknyttet murt åpen peis.
Kjelleretasje med innvendig påføret vegg.
Foretatt hulltaking i påføret vegg, uten å påvise unormale forhold.
Trapp mellom etasjene i trekonstruksjon med åpne opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.
Trapp i entré til hybel i kjeller oppført som flislagt støpt trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom fra 2025.
Slett malt platekledning og sokkelflis, fliser dusjhjørnet.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnise.
Marmorfliser.
Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget systerne med etablert overløp/drensåpning, dusjnise, plassbygget servantskap med

marmorfliser.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom oppført i 2025, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktøk er det ikke observert unormale forhold.

Bad

Flislagt baderom fra 2025.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnise.
Plastsluk i dusjnise med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget systerne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnise.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom oppført i 2025, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktøk er det ikke observert unormale forhold.

Annet rom med sluk

Tidligere vaskerom fra byggeår, benyttes nå som grovkjøkken/bod.
Våtromstapet og sokkelflis.
Flislagt gulv.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.
Foretatt fuktmåling i åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom fra 2025.
Slettmalte overflater og sokkelflis.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Baderom med nye overflater og innredning i 2026.
Slettmalte overflater og sokkelflis, fliser ved badekar og i dusjhjørnet.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget systerne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjkabinett og badekar.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsentil i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad hybel

Baderom med ukjent alder.
Malt strie på platekledning, sokkelflis.
Flislagt gulv.
Plastsluk.
Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i polert stein.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro, vinskap, kjøleskap og kombiskap kjølf/frys. montert Quooker for kokende

Beskrivelse av eiendommen

vann i servantarmatur. Automatisk vannstopventil.
Ventilator integrert i platetopp.
Enkel skapinnredning med servantkum, uten komfyr og ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue
Plassbygget badstue i trekonstruksjon, vegger og himling med furupanel.
Badstueovn, ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Montert varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-luft.
VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.
Oppgradert elektrisk anlegg. El-skap med jordfeilautomater.
montert overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent grunn. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårds plass.
Inntaksledning i metall, kobberrør. Plast avløp.

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

[Gå til side](#)

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Innvendig trapp med manglende håndløper, åpninger i trinn over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Del av kjeller og loft ombygget fra boder og loft til oppholdsrom. Utvendig adkomst til hybel innbygget. Garasje utvidet med bod.

Soverom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til dagslysmengde eller rømming.

Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/ending.

Garasje m/bod

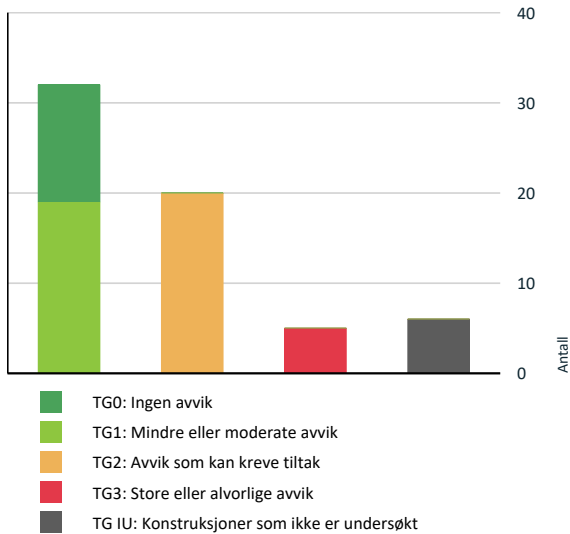
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje utvidet med tilbygget bod, godkjenning ikke fremlagt.

Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/ending.

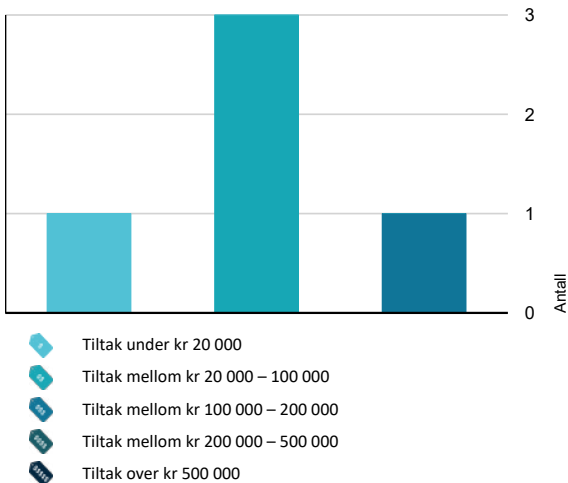
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. etasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken i hybel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet tak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkematerialet og undertak.

Ved besiktigelse under takstein fremkommer undertekking med sprøhet i materialet. Undertak med synlig spikring til rennebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takteking og undertak, da materialene har oppnådd høy alder og underlagstekking viser tegn til slitasje og sprøhet.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for råteskader over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak oppført med takstoler og taktro med bordkledning. Loft ventilert langs takfot.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

enkelte vinduer med råtebeskadiget karm.

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Alderen på isolerglassene medfører økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan gi dårligere inn klima og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1985 og 2021.
Ytterdør i isolert trekonstruksjo med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Ytterdør med behov justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og behov for utskifting.
Ytterdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre trekk eller ytterligere slitasje.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt, bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk med svak innfestning.

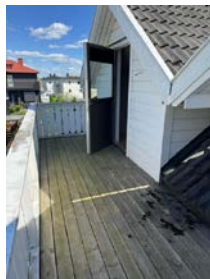
Terrassebord montert i nivå nær topp terskel på terrassedør, medfører økt fuktbelastning på terrassedør.
Del av tak med avrenning på verandaens terrassebord, medfører økt fuktbelastning på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør forsterkes for å sikre tilstrekkelig innfesting og ivareta personsikkerheten.

Terrassebord bør senkes eller dør heves slik at det etableres tilstrekkelig avstand til terskel på terrassedør, for å redusere risikoen for fuktskader på døren.
Takavrenning bør ledes bort fra terrassebordene for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, panel og malte takplater.
Gulv generelt med fliser, laminat og parkett.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjelleretasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik målt i loftsstue.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet murt åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Dybde i peis målt til 50cm, gulv fremfor peis med brennbar materiale/parkett. Anbefalt dybde i åpen peis uten ubrennbar plate på gulv er min. 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe, samt under og foran ildstedet.

Gulv foran peisen består av brennbar materiale, og dybden på peisen er kun 50 cm. For å redusere risikoen for brann må det etableres tilstrekkelig ubrennbar plate på gulvet foran peisen, minimum 30 cm ut fra fremkant av peisåpningen.

Manglende tiltak medfører økt fare for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasje med innvendig påforet vegg.

Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk er vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas jevnlig ettersyn av veggene for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påforede kjellervegger anses som risikokonstruksjon.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene i trekonstruksjon med åpne opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.

Trapp i entré til hybel i kjeller oppført som flislagt støpt trapp.

Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.



VÅTROM

2. TASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt badetrom fra 2025.

Tilstandsrapport



2. TASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett malt platekledning og sokkelflis, fliser dusjhjørnet.

2. TASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnische. Marmorfliser.

2. TASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.

2. TASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, dusjnische, plassbygget servantskap med marmorfliser.

2. TASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørbblad.

2. TASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom oppført i 2025, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktspøk er det ikke observert unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2025.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnise.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnise med tilknyttet tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sistene med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnise.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørbånd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Tilluftsspalte målt til 2mm høyde. Krav til tilstrekkelig tilluftsspalte er høyde min. 10mm i 80cm bredde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom oppført i 2025, hulltaking ikke foretatt. Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Tidligere vaskerom fra byggeår, benyttes nå som grovkjøkken/bod.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for slitasje, nedsatt funksjon eller skjulte skader.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere oppgradering eller utskifting ved tegn til forringelse, for å unngå fremtidige skader eller redusert brukskvalitet.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv tilsvarende flatt, uten fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i åpning i vegg, uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2025.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slettmalte overflater og sokkelflis.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med nye overflater og innredning i 2026.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slettmalte overflater og sokkelflis, fliser ved badekar og i dusjhjørnet.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Skruer i slukets klemring med rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget systerne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badekar med avløpsrør i påforet vegg, usikker løsning mht. fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen med avløpsrør i påforet vegg bør vurderes nærmere for å avklare risiko for fuktskader.

Konsekvensen av dagens løsning er økt fare for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsventil i himling.

KJELLER > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder.



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt strie på platekledning, sokkelflis.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv tilsvarende flatt, lokalt noe motfall til sluk under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Utette rørgjennomføringer i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt i våtrommet, samt utbedre utette rørgjennomføringer i våtsone ved dusj.

Konsekvensen av manglende membran og utette gjennomføringer er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvkløsett, dusjkabinett, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørbled.

KJELLER > BAD HYBEL

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i polert stein. Integriert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro, vinskap, kjøleskap og kombiskap kjølfrys. montert Quooker for kokende vann i servantarmatur. Automatisk vannstoppventil.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk ut av bygningen for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere inneklime og økt risiko for fuktskader over tid.

KJELLER > STUE/KJØKKEN I HYBEL

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel skapinnredning med servantkum, uten komfyr og ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere kjøkkeninnredningen for å oppnå nødvendige bruksfunksjoner og løsninger som forventes på et kjøkken. Manglende funksjonalitet kan medføre redusert brukervennlighet og lavere bokomfort.



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Plassbygget badstue i trekonstruksjon, vegger og himling med furupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furu er ikke egnet i badstue da furu inneholder mer harpiks/kvae som fremkommer ved høy temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte ut furupanel med et treslag som er bedre egnet for badstue, for eksempel osp eller or, da furu kan avgi kvae ved høye temperaturer. Konsekvensen av å beholde furu er økt risiko for at kvae blir svært varm og kan føre til skader ved berøring.



KJELLER > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn, ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppgradert elektrisk anlegg. El-skap med jordfeilautomater.
montert overspenningsvern.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.

Tilstandsrapport



IG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktproblemer og skader på grunnmur og innvendige arealer.

IG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.

IG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

IG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning i metall, kobberrør. Plast avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Innvendig trapp med manglende håndløper, åpninger i trinn over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden på verandaen bør utbedres for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper i innvendig trapp, og åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å ivareta sikkerheten og hindre fall, spesielt for barn.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da forhøyet radon utgjør en helseisiko. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrengning av radongass.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

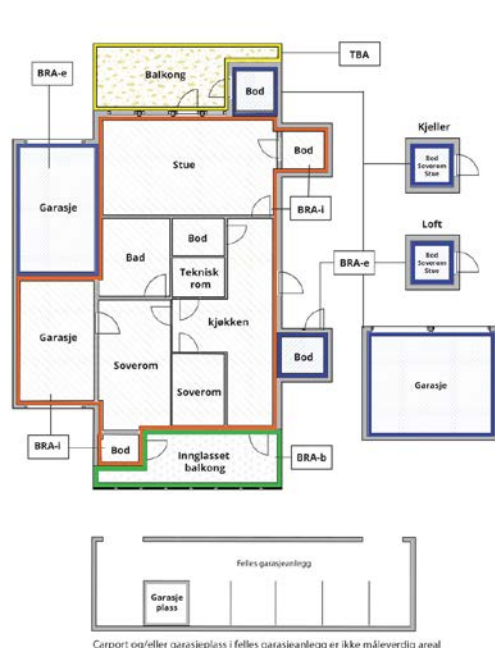
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	74			74	11	18	92
1. etasje	168			168	175		168
Kjeller	160			160			160
SUM	402				186	18	420
SUM BRA	402						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, loftstue, bad, soverom, soverom 2		
1. etasje	Hall m/trapp, omkleddingsrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue, annet rom med sluk		
Kjeller	Trapperom/gang, bod, trimrom/hobbyrom, vaskerom, bad, badstue, bod 2, gang, stue/kjøkken i hybel, bod 3, soverom, gang 2, entré/trapperom, bad hybel		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
2. etasje med skråvinkler, avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Del av kjeller og loft ombygget fra boder og loft til oppholdsrom. Utvendig adkomst til hybel innbygget. Garasje utvidet med bod.
Soverom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til dagslysmengde eller rømning.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Bolig oppgradert siste 2 år ved blant annet :
2 stk nye/rehabiliterede bad og nytt vaskerom
Oppgradert elektrisk anlegg og etablert gulvvarme
Nytt kjøkken
Varmepumpe i himling
Nye overflater, dører, innredning

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Underetasje:
Opprinnelig bod er innredet som trenings-/hobbyrom.
Bod er omgjort til vaskerom.
Tidligere trimrom er omgjort til bad samt stue/kjøkken.
Deler av bod er omgjort til gang.
Bod er omgjort til soverom.
Entré til hybeldel er utvidet og innbygget, med tilhørende fasadeendring.

1. etasje:

Det er bygget en stor platting på baksiden av boligen.
Det er etablert en dørutgang fra tidligere spisestue.
To boder er slått sammen til ett rom, benyttet som omkleddingsrom.
Vindfang ved inngangsparti er åpnet opp til fordel for en åpen entré.
Tidligere kjøkken er omgjort til to soverom.
Kjøkken er flyttet til tidligere stue.
Vegger mellom nåværende kjøkken, spisestue og to stuer er delvis fjernet/reduert for å skape en mer åpen planløsning.

2. etasje:

To tidligere soverom er slått sammen til ett større oppholdsrom.
Et soverom er bygget ut, med tilhørende fasadeendring***

Garasje:

Det er oppført et påbygg med inngang og dør mot nord.

Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/ending.

I tilfeller der slik søknad ikke blir godkjent, kan konsekvensen være pålegg om tilbakeføring av boligen til opprinnelig godkjent tilstand. Dette kan innebære både bygningsmessige inngrep, redusert bruksverdi og betydelige kostnader for eier.

Garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasje utvidet med tilbygget bod, godkjennelse ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/ending.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Garasje utvidet med tilbygget bod, godkjenning ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/ending.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2476		0	916.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torderødgata 17

Hjemmelshaver

Kuzet Silvija

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Jeløy med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, småbåthavner, badestrender, populære tuområder og Moss handelssentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Rett Elektro as	Gjennomgått		Nei
Supplerende dokumentasjon		Diverse dokumentasjon rørleggerarbeider, snekker etc.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	05.06.2026	
3	05.06.2026	
4	05.06.2026	

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 bygningsakkyndiges 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. 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 brukeren 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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.

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 omsluttete 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

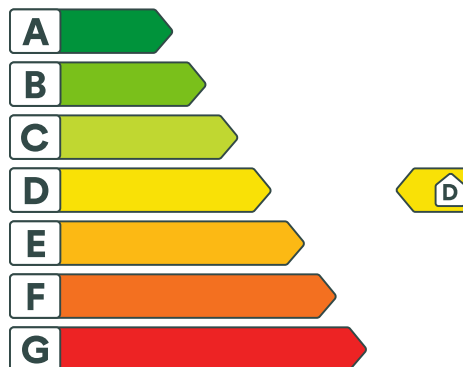
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FH9673>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse Torderødgata 17, 1511 MOSS	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306052
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6283292
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 2476
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 409,0 m²	Oppvarmet bruksareal 409,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
192,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
195,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
79 852 kWh



Torderødgata 17, 1511 MOSS



Detaljering

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



Torderødgata 17, 1511 MOSS



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 2	Beregnet areal	916.8
Etablert dato	18.09.1934	Historisk oppgitt areal	916,7
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/2476
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/2476
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	01.07.2008 29.09.2008			1/1020, 1/1023, 1/2476
Grensejustering	01.07.2008	1407/08		1/1020 (50,4), 1/2476 (-49,8)
Kartforretning med grensejustering	30.09.2008	K-9/2008		
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	01.07.2008 30.09.2008	1407/08 K-9A/2008		1/615, 1/2474, 1/2476, 1/3730
Endre egenskaper Annen forretningstype	01.07.2008 30.09.2008			1/2476
Sammenståing	09.05.2008			0104-1/1019 (-379,6), 1/2476 (379,6)
Sammenståing	09.04.2008			
Skylddeling	18.09.1934			1/2474 (-574), 1/2476 (574)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589535.12	593041.69		Ja	916.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KUZET SILVIJA F081191*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Torderødgata 17 1511 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Torderødgata 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1511 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	206 Bellevue/Helgerød	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Ramberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6283292		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.10.1986
2	145741599		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 6283292: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.10.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	380
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	380
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ramme- og rammetillatelse	08.06.1985	08.06.1985	
Igangsettingstillatelse	25.06.1985	25.06.1985	
Tatt i bruk	20.10.1986	20.10.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torderødgate 17	H0101	1/2476	380	10	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	164	0	164	0	0	0
K01	0	160	0	160	0	0	0

2: Bygning 145741599: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk


Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/2476	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

	Moss kommune Kommunnr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	13.05.2026
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.: 1	Bnr.: 2476	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Torderødgata 17			

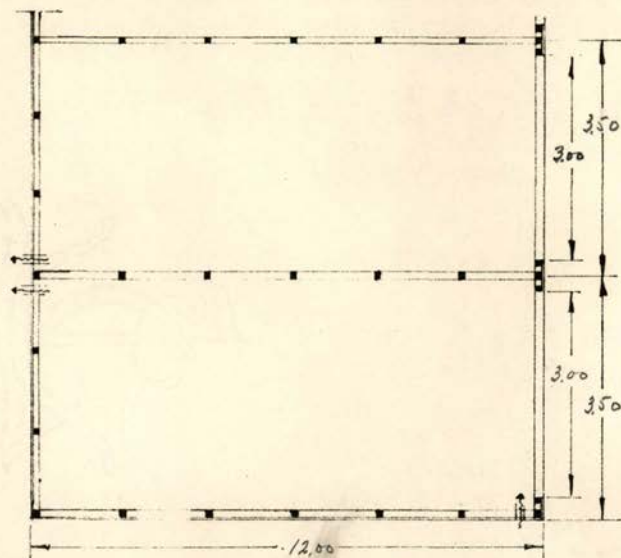
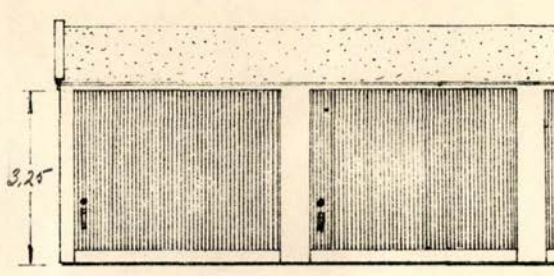
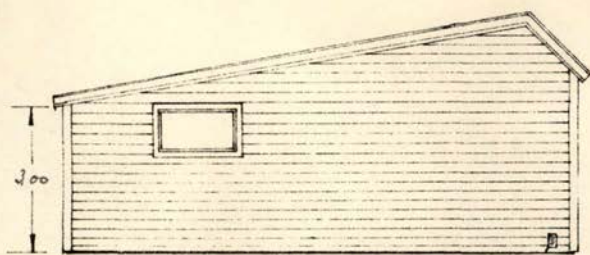
1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 1192825

	Ja	Nei
Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Hvis brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt, oversendes dette pr. post elektronisk

Merknader:

Det foreligger ikke ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen anser boligen som godkjent tatt i bruk. Dersom det er gjort søknadspliktig byggetiltak i eksisterende boenhet har kommunen ingen dokumentasjon på det, og dersom kommunen får slik kunnskap vil dette kunne følges opp.



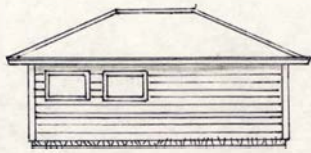
Antall ram:	(1)	2	3	4	5
Total bredde:				14.00	

BYGN. JOURNAL NR
30 JULI 1962
SAK NR. 370
I MØTE 14.8.62

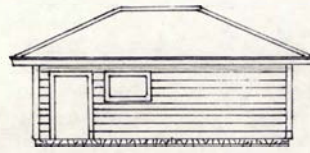
296
62.

Trepanelparasje. Type: Delta-rette Plan-fasoder	Mål	14,00 x 3,25
Karlehusbund Bruk N/S Rid. 44 6458		

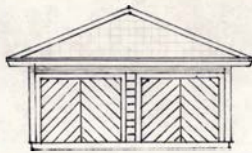
160/85
NOTE



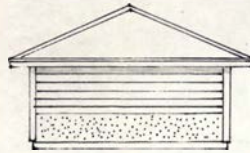
SØ



NORD

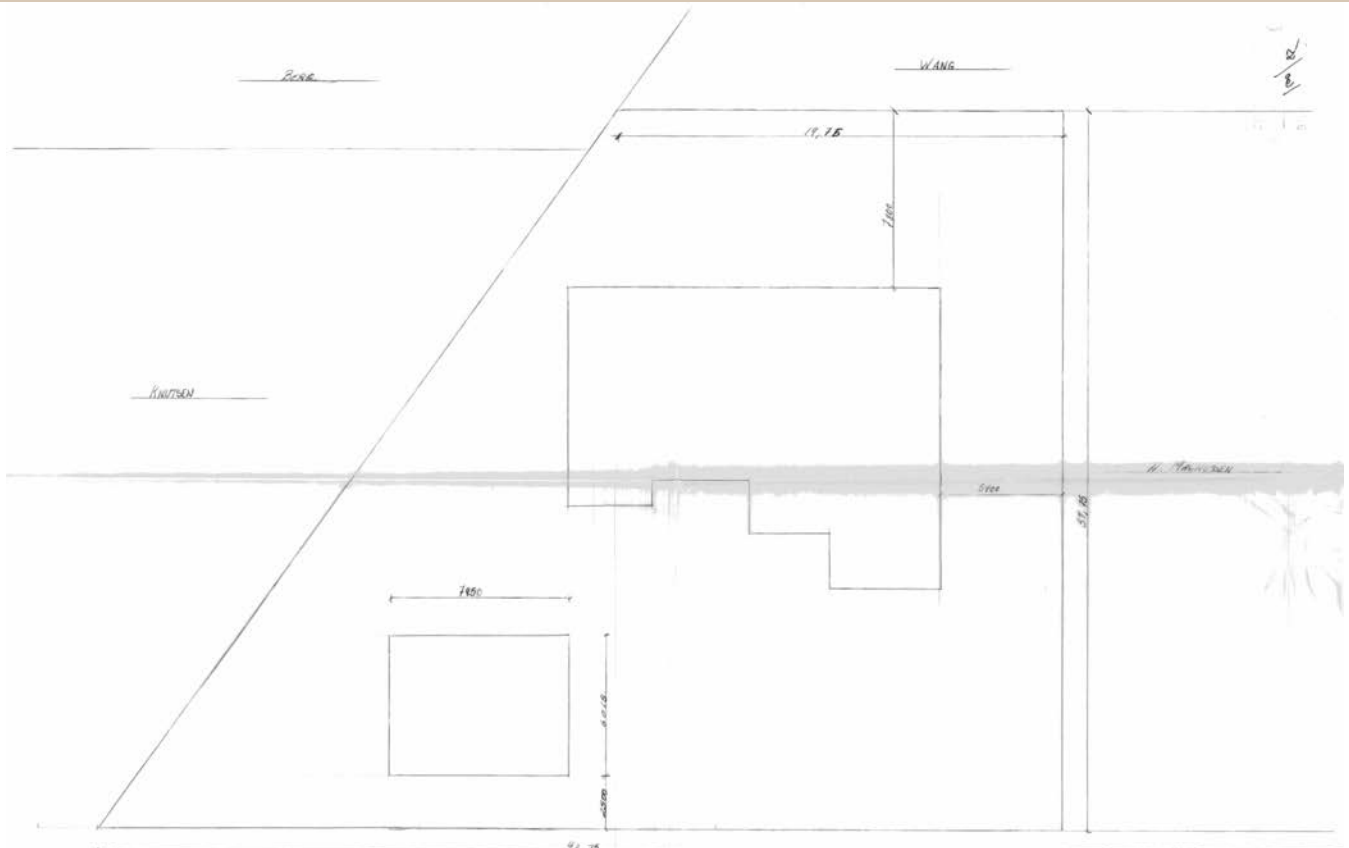


ØST



VEST

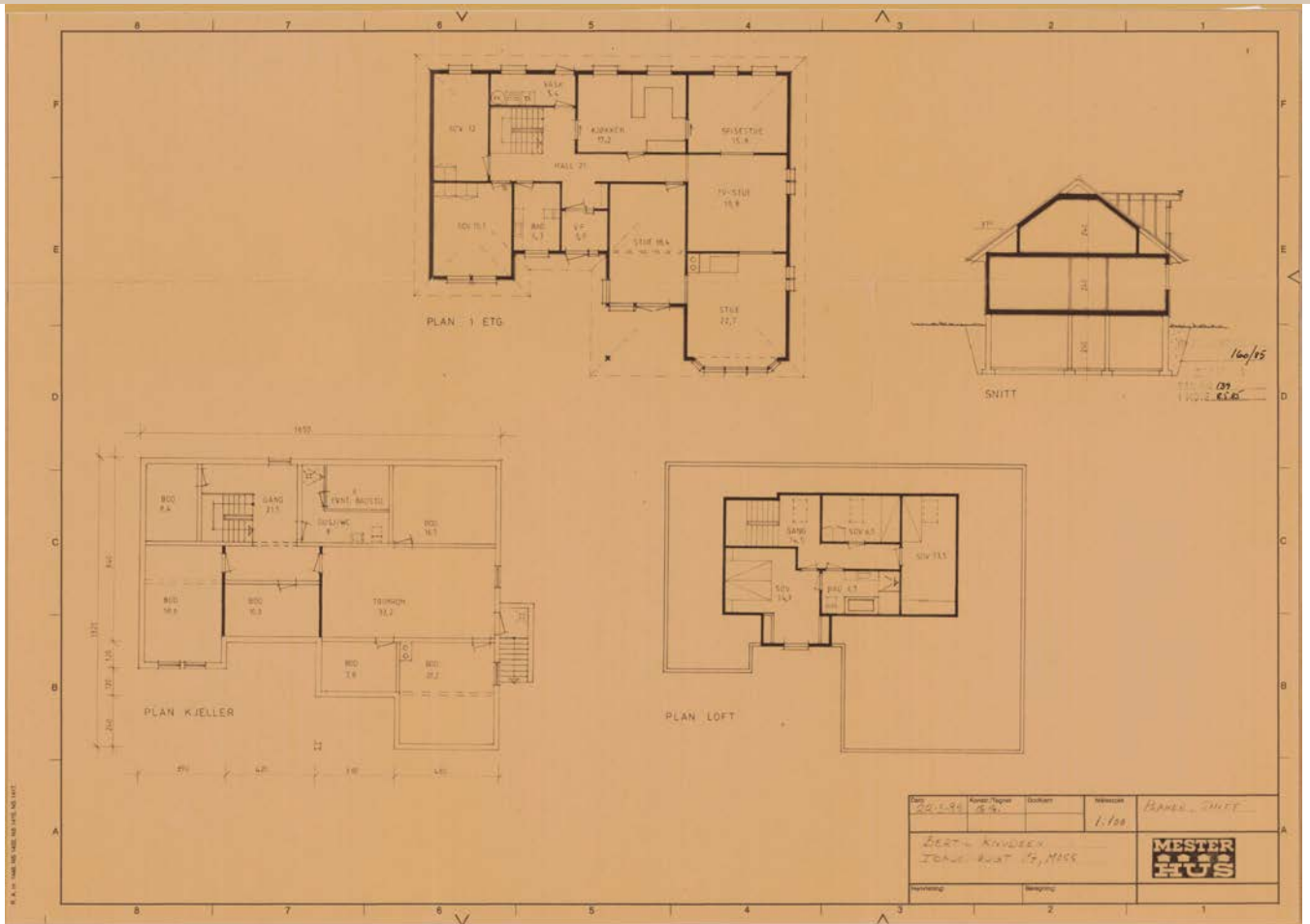
Dato.	Arkitekt.	Bygghjælp.	
10-5-87	J.M.		1:100
BERTIL KNUDSEN			
TORDERØD ST. 17.			



TORDERØD ST 12

DATE	SCALE	1:100
25.8.87	H.M.	
BOKAL KNUDSEN		
TORDERØD ST. 12		
GARDALBYEN		

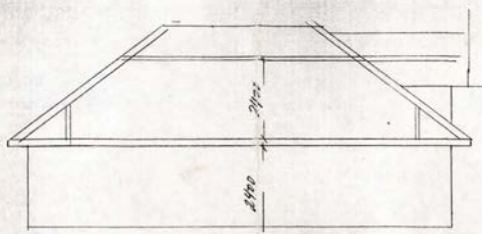
0 50 100 Pakt i størrelsen 1:1 er denne tegning 100 mm Dansk Salling AS



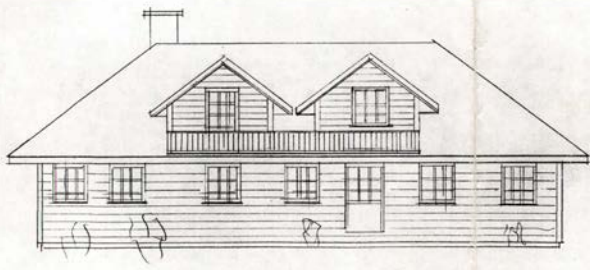


MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
3179/96

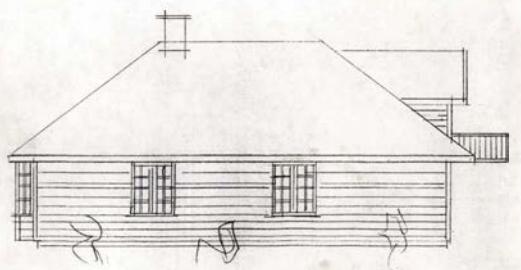
BYGNINGSRÅDET
D 6 JUNI 1935
ARKIVNR. 239/96



3m 1/100



Front



Side

1:100 Tegnet av Henning Mogenssen
Leide
Byggherre Per Hil Knutsen Fredriksgt 17.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2476	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torderødgate 17, 1511 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 109,76 kr
Eiendomsskatt	9 801,00 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	9 510,12 kr
Vann	2 693,82 kr
Sum	26 562,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	4118100 prom	2.38	1/1	0%	9 801,00 kr	3 267,00 kr
Restavfall 240 L	25%	1 stk	8441.25	1/1	0%	8 441,25 kr	2 813,75 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0%	356,25 kr	118,75 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0%	356,25 kr	118,75 kr
Plast 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0%	356,25 kr	118,75 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0%	491,00 kr	163,68 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0%	684,25 kr	228,07 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0%	1 098,25 kr	366,07 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	100 m3	31.91	1/1	0 %	3 191,25 kr	1 063,75 kr
Akonto Avløp	15%	100 m3	52.32	1/1	0 %	5 232,50 kr	1 744,18 kr
					Sum	30 008,25 kr	10 002,75 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-1/2476, Torderødgata 17, 1511 MOSS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	04.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	04.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

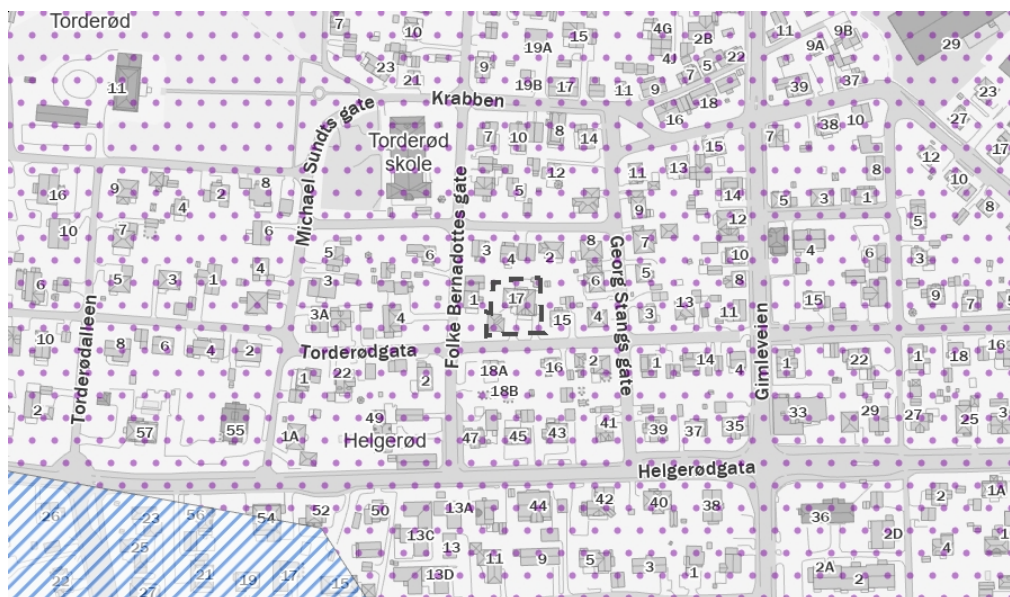
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	04.05.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.05.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	04.05.2026	Ikke funnet	39.1 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.24 km
Støysoner	08.05.2026	Ikke funnet	0.03 km






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

Kvikkleire

Sist sjekket:	04.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

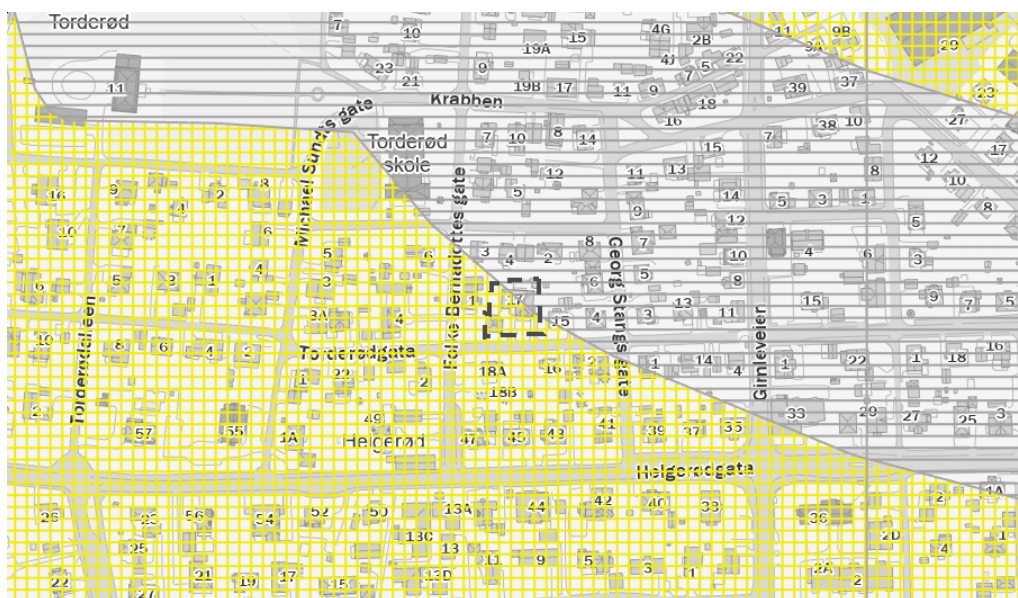
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)


Radonutsatt område

Sist sjekket: 04.05.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Bestemmelser og retningslinjer

til Kommuneplanens arealdel 2021-2032

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

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

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE KOMMUNEDELPLANER

Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan:

- Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.

1.3 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:

- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.

GENERELLE BESTEMMELSER

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

2.1 PLANKRAV

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

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1. Bebyggelse og anlegg og sentrumsformål

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

2.2.2 Eksisterende boligområde

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

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

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

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

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

2.2.3. Fremtidig boligområde

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

2.2.4. Fritidsbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

2.2.5. LNF

Bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet.

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

Bygningsmessige tiltak på eksisterende fritidsbolig.

Tilbakeføring av eksisterende jernbane til jordbruksareal.

Nettstasjoner

2.2.6. Grønnstruktur

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

2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Navigasjonsinstallasjoner

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

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

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

4.1. FJERNVARME

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

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

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

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

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

4.2 VEIER, GATELYS, EL-FORSYNING MM

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

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

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

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

Samlokalisering av master

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

4.3 AVFALLSHÅNTERING

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

4.4 OVERVANN

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

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

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

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. GENERELT FOR HANDEL

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

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE PÅ HØYDA OG ÅRVOLL

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

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

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

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

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser:

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og-/ eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

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

8.1 SJØ

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

8.2 VASSDRAG

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

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

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

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

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

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

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

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

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

10.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

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

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

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

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

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

Utforming

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

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

Plassering

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

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

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

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

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

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

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

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

Boligbebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1 FLOM

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

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

13.2. STØY

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

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

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

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

Områder utenfor gul og rød hensynssone for støy:

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

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

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell -5 i retningslinjen.

Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

13.3 LUFTKVALITET

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

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

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

14.1 BEBYGGELSE

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

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

14.2 TERRENGTILPASNING

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

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

14.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

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

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:

I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.1 FREDEDE KULTURMINNER:

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

17.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

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

17.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

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

17.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I KULTURMINNEPLAN

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

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

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

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

17.10 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1 I KULTURMINNEPLANEN.

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

17.11 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2 I KULTURMINNEPLANEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

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

Opplistingen er ikke uttømmende.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

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

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

19.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.

Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og

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

19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

19.2.1 Eksisterende boligområder

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

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

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

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

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

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

19.2.2 Fremtidige boligområder

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

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

Boligområde B1

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

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

Boligområde B2

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

19.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-10)

Det tillates kun én fritidsbolig/bruksenhet pr. eiendom.

Bebyggelsen skal ikke ha mer enn 1 etasje, med gesimshøyde maks 4,0 m, mønehøyde maks 5,5 m. Frittliggende uthus/anneks/garasje tillates ikke.

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

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

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

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje):

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

19.4 BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING (PBL § 11-10)

Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering av arealene være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet.

Næringsvirksomhet med mange ansatte bør etableres ved kollektivknutepunkt, og virksomheter med få ansatte og mye vare- og godstransport bør lokaliseres ved hovedvegnett, godsterminal eller havn. Jf. punkt 7.

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

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

19.5 GRAV OG URNELUND (PBL § 11-10)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.1 LANDBRUKSBEBYGGELSE

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

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

21.2 AREAL FOR SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:

Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.

Nærum gård: Datasenter.

Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.

Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

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

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

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

22.1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

22.2 BYGGEOMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVNER

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

22.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

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

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

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

24.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

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

24.3 STØY FRA FLERE KILDER

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

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

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

I avvikssonen kan bebyggelse med støvfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støvfølsomt bruksformål, med vindu mot støytsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støytsatt side, som samtidig er solekspontert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28 BÅNDEGGINGSSONE H720

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN)

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

29 BÅNDEGGINGSSONE H730

(HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDER BÅNDLAGT ETTER KULTURMINNELOVEN)

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

30 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190_

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

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

AVKJØRSLER

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

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

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

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

Fritidsbebyggelse i boligområder

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

BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Boligbebyggelse i fritidsområder

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

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

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

Boligbebyggelse

I LNF-områder utenom stedbunden næring kan bebygde tomter som er fradelt boligbebyggelse fortsatt bebygges – innenfor sin bo- eller bruksenhet. På bebygde boligeiendommer kan det tillates oppført mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og oppføring av garasje/uthus. Det vil ikke bli gitt tillatelse til nye boenheter eller næringsbygg på boligeiendommen.

Maksimal gesimshøyde er 6 m og maksimal mønehøyde er 8,5 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For garasje/uthus er maksimal mønehøyde 5,5 m.

Fritidsbebyggelse

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

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

Fradeling av kårboliger

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

Næringsutvikling

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSZONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

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

HENSYNSZONE GRØNTSTRUKTUR H540 (PBL 11-8. C)

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

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

HENSYNSZONE LANDSKAP H550 (PBL 11-8. C)

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

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

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

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

H550 - Vansjø

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

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

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

HENSYNSZONE NATURMILJØ H560 (PBL 11-8.C)

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

HENSYNSZONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

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

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

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

VEDLEGG A:

OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

VEDLEGG B:

OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

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



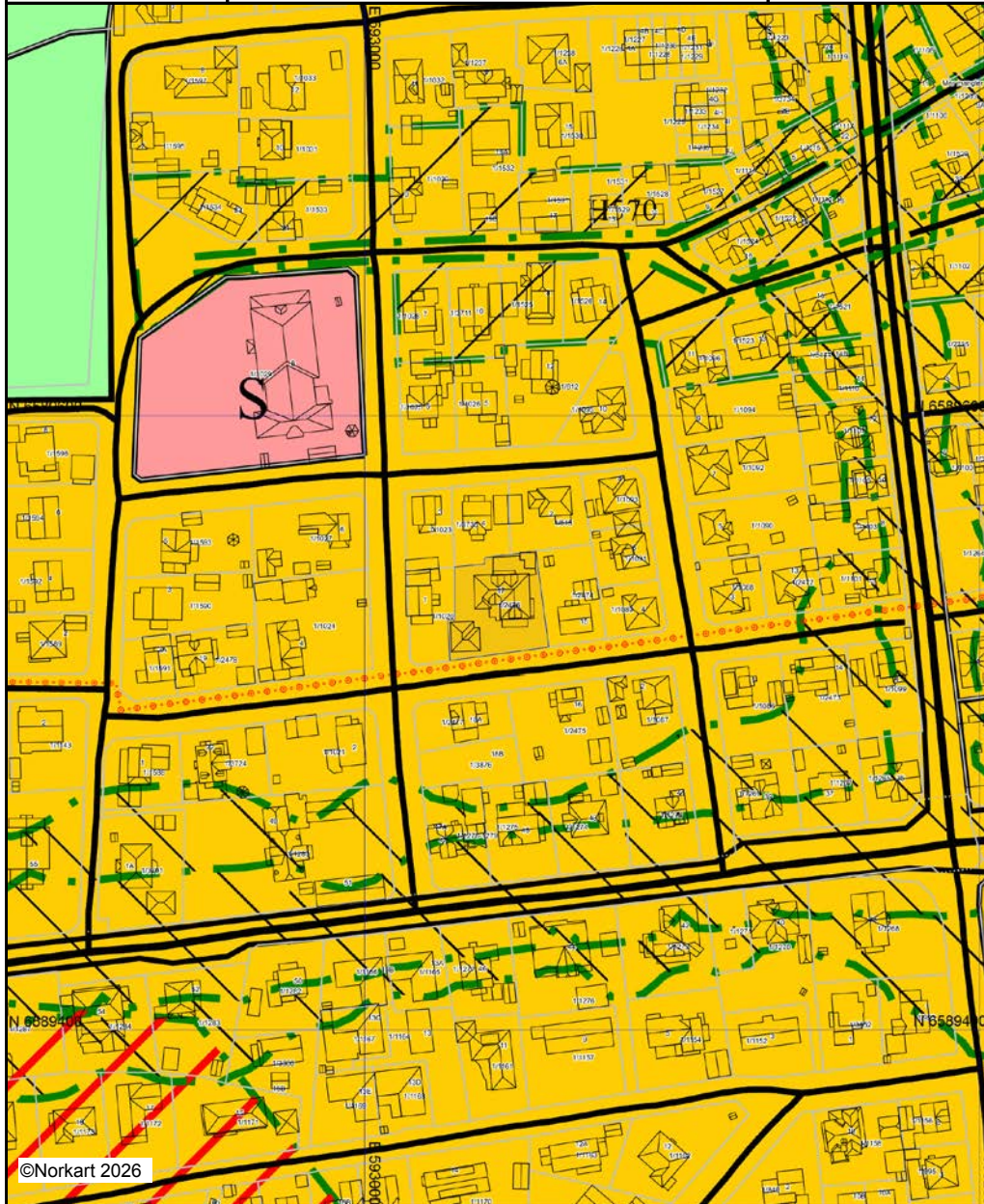
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2476
Adresse: Torderødgata 17
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Farleder - nåværende







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2476	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torderødgate 17, 1511 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

Plantyper uten treff

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

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	<ul style="list-style-type: none">- 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 917 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn Bolig



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/2476
Adresse: Torderødgate 17
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

VEDLEGG B: OVERSIKT OVER KULTURMINNER VERNEKATEGORI 1 OG 2

F Fredet

R Regulert til bevaring

1 Bevaringsverdig på nasjonalt/regionalt nivå.

2 Bevaringsverdig på regionalt /lokalt nivå

M I museets eie/ **K** I kommunal eie

KULTURMINNEPLAN FOR GAMLE RYGGE

KYST OG STRANDSITTERMILJØ:

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

GÅRDER

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

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

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

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Eiendom	GNR/BRNR	Område	Vernestatus
Gamle Larkollvei fra Møllerstien over Pollestad til Kirkeveien.	69/1	Dilling nordre ned til Løken og Lyby gårdene KULA-området	1
Rodestein ved Børsebakk.	37/1	Børsebakk, Evje KULA-området	1
Jernbanebroa /undergangen på Carlberg.	89/2	Carlberg, Værne Kloster KULA-området	1
Larkollvei gjennom skogen fra Evje til Botnertjernet	38/1	Evje KULA-området	1
Gamle veiene i Larkollen som blir brukt som stier: <ul style="list-style-type: none"> • Veien fra Dampskipsbrygge til Larkollen kirke og til Røeds forbi Tollerhuset. • Gamle veiene i Rørvik og veien i Morellskogen, Myra. • Stien fra Bryggebakken til Rørvikveien • Knarrebaugen til Rørvikveien. 	34/60 34/58	Larkollen Reg. spesial området	R
Gamle veien fra Rosnes til Roer og videre fram til Ryggeveien.	8/5	Rosnes til Roer	2
Isveien / Iskleiva Botnertjern/Evjesund	35/1	Botner KULA-området	1
Kulturmiljø på Halmstad. Stasjonsbygning på Rygge.	3/23	Halmstad Reg. spesial området	R
Stasjonsbygning på Dilling	67/17	Dilling	2
Gamle veien fra Kubberød forbi Damsmyrjordet til maskinhuset ved Støtvig.	28/1	Kubberød ned til Støtvig KULA-området	1
Steinbroen Kureåsen.	20/1	Kureåsen KULA-området	1

KIRKER

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

INSTITUSJONSBYGNINGER

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

KIRKEGÅRDER

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

KRIGSMINNER

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

ANDRE KULTURMINNER

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



Gullsporen

KULTURMINNEPLAN GAMLE MOSS KOMMUNE

TEKNISKE OG INDUSTRIELLE KULTURMINNER

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

INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

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

OFFENTLIGE INSTITUSJONER, KULTUR OG IDRETTSBYGG

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

KULTURLANDSKAP

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

BOLIGOMRÅDER

EIENDOM	GNR/BRNR	OMRÅDE	VERNEKATEGORI
Thorneløkkeveien 4	2/2107	Thorneløkka	2
Thorneløkkeveien 7	2/2110	Thorneløkka	2
Møllergata 4	2/1566	Møllebyen	1
Wulfbergs gate 9	2/2384	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 11	2/2386	Søndre Bjerget	2
Wulfbergs gate 13	2/2388	Søndre Bjerget	2
Fjordveien 50	2/862	Fjordveien	2
Fjordveien 56	2/867	Fjordveien	2
Fredrik Holst vei 26	2/950	Fjordveien	2
Klostergata 38	2/1393	Klostergata	2
Klostergata 36	2/1391	Klostergata	2
Klostergata 34	2/1389	Klostergata	2
Klostergata 32	2/1387	Klostergata	2
Klostergata 26a	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 26b	2/1381	Klostergata	2

Klostergata 26	2/1381	Klostergata	2
Klostergata 24	2/1379	Klostergata	2
Klostergata 22	2/1377	Klostergata	2
Klostergata 20	2/1375	Klostergata	2
Klostergata 18	2/1373	Klostergata	2
Klostergata 16	2/1371	Klostergata	2
Klostergata 14	2/1368	Klostergata	2
Haveveien 2	2/1155	Sentrum	2
Helgerødgata 44, Oddheim	1/1276	Jeløy	2
Helgerødgata 49, Helgerød gård	1/1280	Jeløy	2
Gimleveien 11, Smedjordet	1/1106	Krabben	2
Tronvikveien 34	1/2585	Jeløy	2
Krossern 3	1/1544	Jeløy	2

BY- OG FORRETNINGSGÅRDER I MOSS SENTRUM

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

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

KRIGS OG FORSVARSMINNER

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

ANDRE KULTURMINNER

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



Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2476
Adresse: Torderødgata 17
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Almennyttig undervisning (skole, universitet n



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/2476
Adresse: Torderødgata 17
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

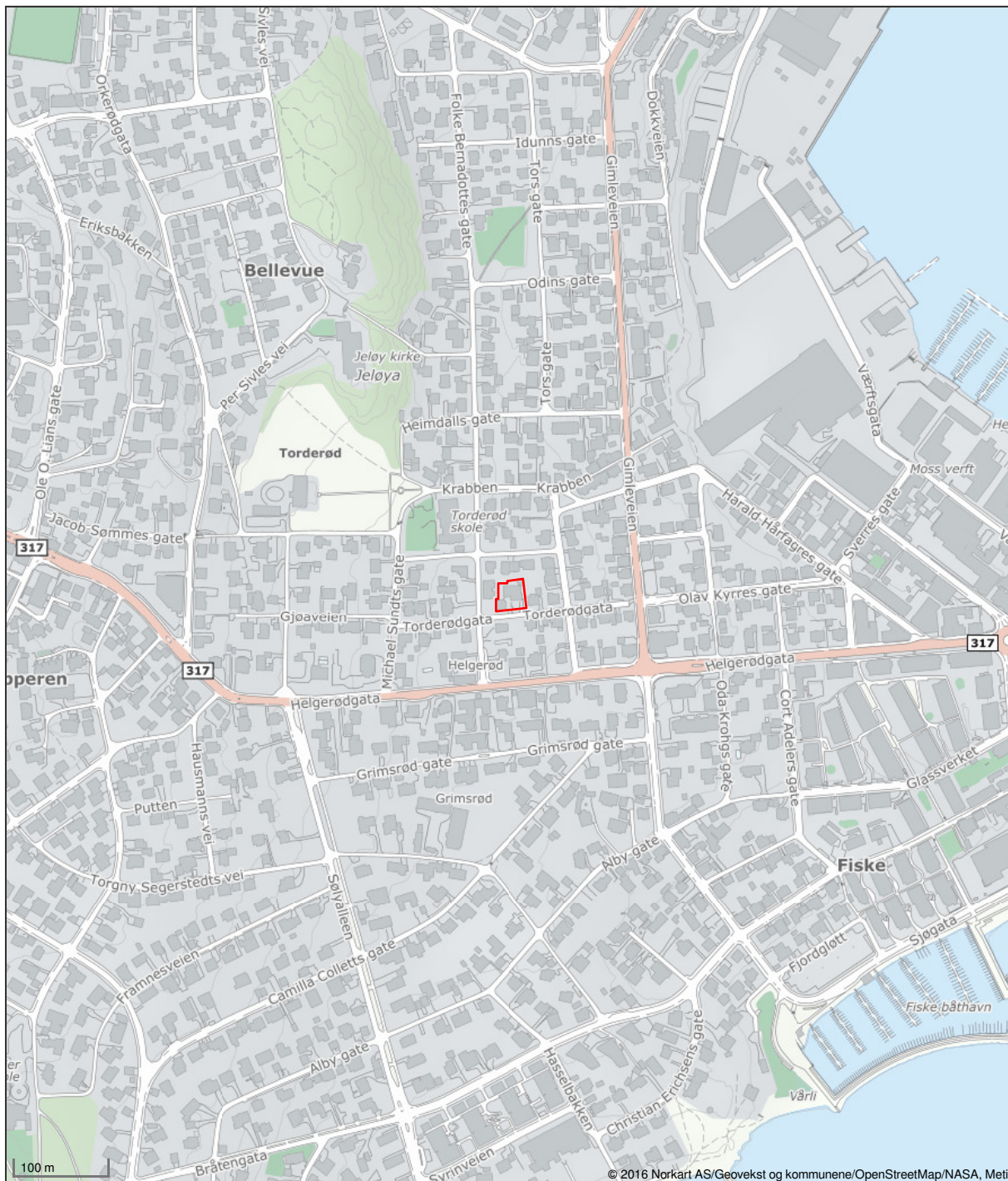


©Norkart 2026

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



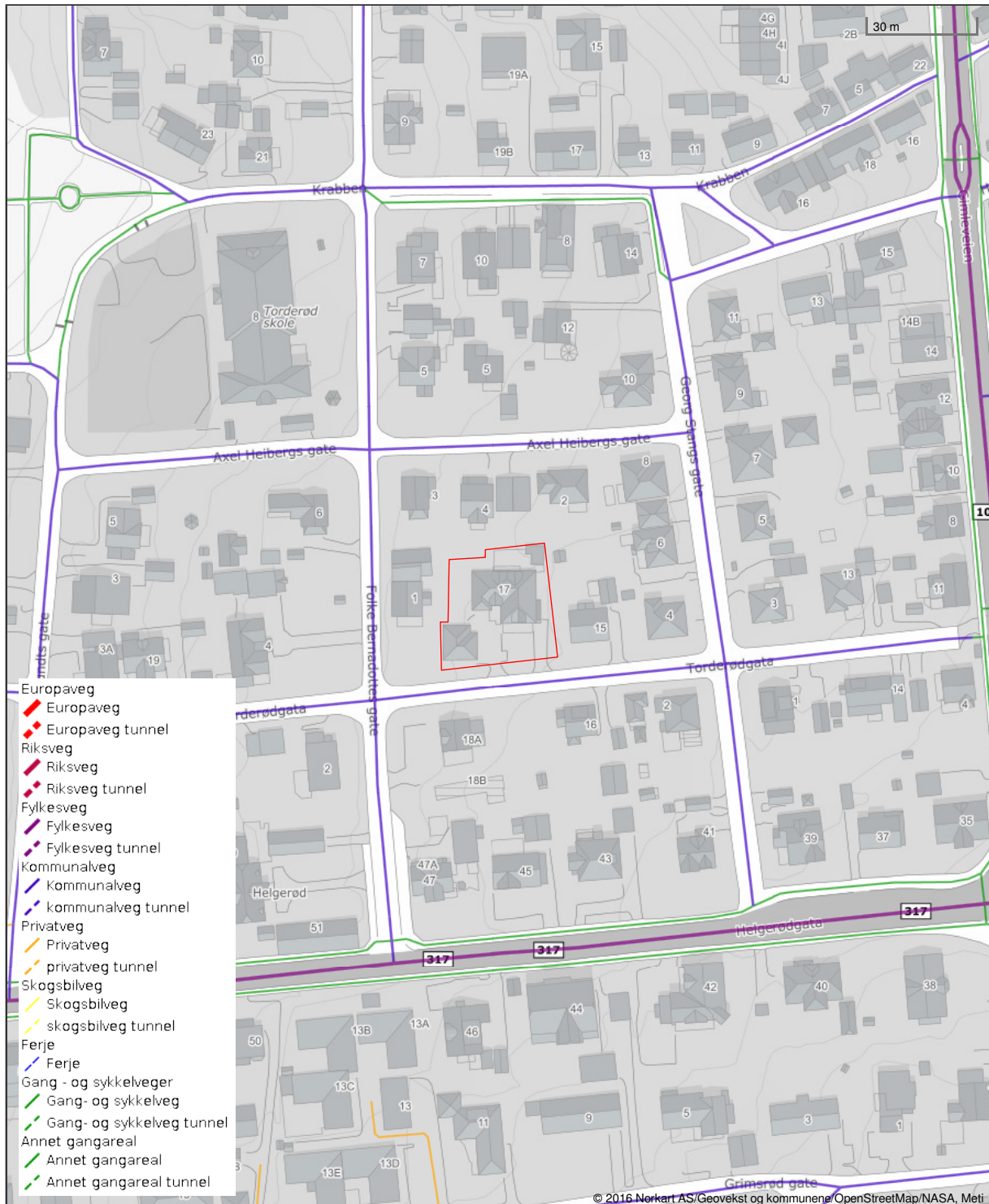
Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/2476//



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.



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/2476//



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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2476	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torderødgata 17, 1511 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121815217	260	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	102

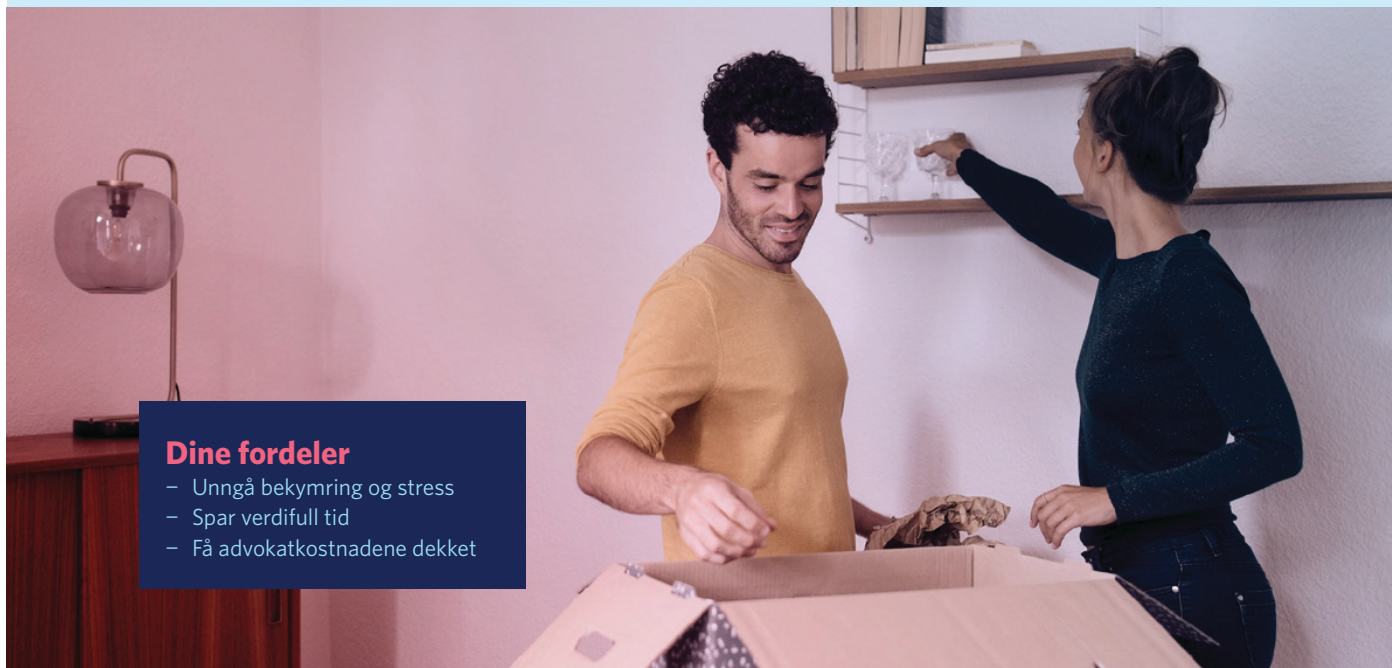
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Håkon Hovland
hakon.hovland@emera.no
473 51 337

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING